

Önceki yıllarda cins tashihi harcının ödenmesi, ancak tapudaki cins değişikliği işleminin daha sonraki bir yılda yapılması durumunda harç farkının aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	22202903-140.04-E.5576
Tarih	18.09.2020

T.C.GÜMÜŞHANE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 22202903-140.04-E.5576

18.09.2020

Konu : Cins değişikliği harcı

İlgi : 7/11/2019 tarih ve 10035 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Gümüşhane ili, ... Mahallesi, ... Sokak, 73 ada, 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine yaptığınız bağımsız bölümler için 2013 ve 2014 yılında bina tesis harcı ödendiği, ancak cins değişikliği işlemlerinin 2019 yılında gerçekleştirileceği belirtilerek 2013 ve 2014 yıllarında ödenen harç tutarları ile tapuda işlem yapılacak 2019 yılı harç tutarları arasındaki farkın tahsil edilip edilmeyeceği hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanlarının, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Harç, verilen bir hizmet veya yapılan bir işlem karşılığında hizmet alan veya işlemin gerçekleştirilmesini isteyen kişiden talep ve tahsil edilen bir kamu geliridir. Harcın konusu, kişi tarafından talep edilen hizmet veya işlemdir. Harca tabi işlem veya hizmet, mahiyetine bakılmaksızın gerçekleştirildiği anda harç alacağı doğmuş olacaktır. Harç hizmet veya işlem yapılmadan peşin olarak tahsil olunacağına göre, harcın hesabında harca konu işlem veya hizmetin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan kanun ve tarife hükümlerinin dikkate alınacağı tabiidir.

Bu itibarla, bina tesis harcının alınmasına esas teşkil eden işlemin, tapu sicilinde kayıtlı arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescili işlemi olduğu dikkate alındığında, Gümüşhane ili, ... Mahallesi, ... Sokak, 73 ada, 4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan her bir bağımsız bölüme ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işleminden, tapuda işlem yapılan yılda 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre geçerli harç tutarı üzerinden harç tahsil edilmesi, önceden tahsil edilen harç tutarının bulunması durumunda ise fark harcın tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 19.09.2026