

Pay sahipleri tarafından kısmen veraset yoluyla, kısmen satın alma yoluyla edinilen müşterek mülkiyete konu taşınmazın pay sahipleri arasında ifrazen taksiminde harç uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	13334133-140.04.01-10621
Tarih	08.07.2020

T.C.

DÜZCE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 13334133-140.04.01-E.10621

08.07.2020

Konu : Taşınmaz üzerinde yapılacak olan ifrazen taksim işleminde uygulanacak harç oranı

İlgi : 11/09/2019 tarihli ve 47090 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Düzce ili, Merkez ilçesi, ... Mahallesi, ... Mevkii, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın 6/1/2017 tarihinde 7 mirasçıya veraset yoluyla intikal ettiği, 23/1/2017 tarihinde 2 mirasçının payını diğer mirasçılara satış suretiyle temlik ettiği, taşınmaz için 12/05/2017 tarihinde imar uygulaması yapıldığı ve 27/08/2019 tarihinde elbirliği mülkiyetin sona erdirilerek 5 mirasçı adına 1/5'er hisseli olarak tapuda tescil edildiği, bu defa mevcut 5 mirasçı arasında yapılacak ifrazen taksim işleminde hangi oranda harç uygulanacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş; 64 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, "*Muhtelif işlemler aynı zamanda yapılırsa her işlem ayrı ayrı harca tabidir. Şu kadar ki ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmü uygulanmaz.*" hükmü yer almıştır.

492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 3 üncü maddesinin (a) fıkrasında, terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 22,77 oranında tapu harcı tahsil edileceği hüküm altına alınmış, 6 ncı maddesinde ise,

"a) İfraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden binde 11,38

b) İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 11,38

c) Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında, aynen veya ifrazen taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 4,55"

oranında tapu harcı tahsil edileceği hükmüne yer verilmiştir.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin yukarıda açıklanan I/3-a maddesi, miras ortaklığının sona erdirilmesi amacıyla terekeye dahil taşınmazların mirasçılar arasında aynen veya ifrazen paylaşılmasına yönelik

düzenlenmiştir. Aynı tarifenin 6 ncı maddesinin (a) fıkrasında ise ifraz, taksim ve birleştirme işlemleri ile ilgili genel bir düzenleme yapılmış, (b) ve (c) fıkralarında da farklı iki durum için ayrı düzenlemeler getirilmiştir. Maddenin (c) fıkrasında, (a) ve (b) fıkraları dışında kalan müşterek mülkiyete konu gayrimenkullere ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Buna göre, pay sahipleri tarafından kısmen veraset yoluyla, kısmen satın alma yoluyla edinilen müşterek mülkiyete konu söz konusu taşınmazın; veraset yoluyla edinilen kısmının pay sahipleri arasında ifrazen taksiminde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/3-a fıkrasına göre, diğer mirasçılardan satın alma yoluyla edinilen kısmının mevcut pay sahipleri arasında ifrazen taksiminde ise aynı tarifenin 1/6-c fıkrasına göre harç tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 13.09.2026