

Vefa sözleşmesi ile devri yapılan gayrimenkulün mahkeme kararına istinaden eski sahibi adına tescilinde tapu harcı oranı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01-110186
Tarih	04.02.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/222]-E.110186

04.02.2019

Konu : Vefa sözleşmesi ile devri yapılan gayrimenkulün mahkeme kararına istinaden eski sahibi adına tescilinde tapu harcı oranı

İlgi : 18.07.2018 tarih ve 2092199 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan özelge talep formunun incelenmesinden, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parselde bulunan adına kayıtlı 110/2680 arsa paylı taşınmazın Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin Esas No:../123 Karar No:../41 sayılı kararına göre adına devri sırasında, mahkeme kararında bahsi geçen 01.07.2003 tarihli protokolde kararlaştırılan ... DOLAR ve 07.07.2004 tarihli geri alım sözleşmesinde belirlenen ... DOLAR bedelin harcın matrahına esas teşkil edip etmeyeceği ile uygulanacak harç oranının ne olacağı hususunda Başkanlığımızdan bilgi istenildiği 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, Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, "Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin ../03/2010 tarihli ve Esas No:2016/..., Karar No:2010/... sayılı kararının incelenmesinden, davacının ... Yapım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sahibi ve temsilcisi olan'in eşi olduğu, davalının da İstanbul 8. İcra Müdürlüğünün 2001/... Esas sayılı dosyası ile yapılmış takipte şirketin alacaklısı olduğu, icra konusu yapılmış çek ve senetler nedeniyle'in şirket borcundan dolayı şahsi sorumluluk altına girdiği, yapılan muhtelif ödemelerle borç miktarının azaltıldığı, ... DOLAR borcu kalan'in eşi olan davacı'in İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, ..., ... Sitesi No:../1 adresindeki konutunu teminat olarak önerdiği, bunun üzerine protokol imzalandığı ve dava konusu taşınmazın 2001/... Esas sayılı dosya alacağının teminatı olarak alacaklı'ya ../../2004 tarihinde devredildiği, aynı gün davalı ile 31.12.2005 tarihine kadar ... DOLAR ödenmek suretiyle taşınmazın geri alınmasına ilişkin vefa sözleşmesi düzenlendiği, İstanbul 8. İcra Müdürlüğünün 2001/... Esas sayılı dosyadaki borcun ödendiği ve taşınmazın davalı üzerinde kalmasına teminat yönünden de gerek kalmadığı gerekçesiyle açılan tapu iptali ve tescil davası sonunda; taraflar arasında imzalanan, devre esas olan vefa ve inanç sözleşmelerindeki imzaların davacı'in elinin ürünü olmadığı, sözleşmelerin düzenlenen şekli ile inançlı işlem olarak nitelendirildiği, 01.07.2003 tarihli protokol ve ../../2004 tarihli geri alım sözleşmesinden ve taraflarca sunulan delillerden protokolde kararlaştırılan ...

DOLAR ve vefa sözleşmesinde vefa bedeli olarak belirlenen ... DOLAR'ın borcun vadesinde ödenmesi için teminat olarak verildiği, taşınmazın devrine teminat oluşturan borcun ifa edildiği bu nedenle davalının taşınmazı ifa borcu doğduğundan davanın kabulüne ve İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... pafta, ... ada, ... parselde davalı adına kayıtlı 110/2680 arsa paylı taşınmazın davacı adına kayıt ve tesciline hükmedildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, Sarıyer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.03.2010 tarihli ve Esas No:2006/..., Karar No:2010/... sayılı kararında, düzenlenen protokol ve vefa sözleşmesine istinaden yapılan işlemlerin inançlı işlem olarak değerlendirilmesi üzerine yapılacak işlemin gayrimenkulün geri alımına yönelik olduğu dikkate alındığında, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye Mahallesinde kain ve tapuda 58 pafta, ... ada, ... parselde davalı adına kayıtlı 110/2680 arsa paylı taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacı ve eski malik olduğu anlaşılan adına tapuya tescilinde, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere vefa sözleşmesinde bahsi geçen bedel olan ... Doların işlemin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankasınca tespit ve ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/ 20-a fıkrasına göre harç aranılması 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.