

3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükmüne göre inşaat ve iskan ruhsatının aranmayacağı hükmüne dayanılarak, inşaa olunan binaya ilişkin tapuda yapılacak cins değişikliği işleminin tapu harcından müstesna tutulmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	41931384-140[57-2018-6]-E.38510
Tarih	07.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 41931384-140[57-2018-6]-E.38510

07.09.2018

Konu : Cins değişikliği harcı

İlgi : 13/03/2018 tarihli ve 27368 kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Sakarya ili, Akyazı ilçesi, ... Mahallesi (5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince 2004 yılında köy tüzel kişiliğini kaybeden) ... ada, ... parsel numaralı 22.168 metrekare tarlayı Toprak Mahsulleri Ofisinden (TMO) satın aldığınız, satın alınan tarla üzerinde üç adet çelik depo, bir adet prefabrik idari bina, bir adet iki katlı betonarme lojman, üç

adet elik silo, bir adet elik pompalı lift, bir adet elik elavatör ve kantar bulunduğu, 2013 yılında tarla üzerine bir adet depo inşa ettiğiniz, satın alınan tarla üzerindeki herbir bağımsız bölüm için cins değişikliği talebinde bulunduğunuz, 2013 yılında yapılan depo dışındaki bağımsız bölümlerin TMO tarafından 1998 yılında köy tüzel kişiliği kaybedilmeden önce yapıldığından ve daha önce tapuda cins değişikliği işlemi yapılmadığından bahisle tapuda yapılacak cins değişikliği işleminin harca tabi olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu 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; "*Harç alma ölçüleri*" başlıklı 65 inci maddesinde ise tapu sicilinde kayıtlı arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde veya her nevi vasıf değişikliklerinde tashih harcı alınacağı; aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 13 numaralı maddesinin (a) fıkrasında ise, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu tutarda harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinde, "*Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.*" hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen Kanun hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, cins tashih harcının alınmasına esas teşkil eden işlem, tapu sicilinde kayıtlı arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescili işlemidir. Dolayısıyla, tescile konu bina ve sair tesisin inşaaı sırasında 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükmüne göre inşaat ve iskan ruhsatının aranmayacağı hükmüne dayanılarak, inşaa olunan binanın tapuda yapılacak tescil işleminin 492 sayılı Kanuna göre alınan tapu harcından müstesna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, Sakarya ili, Akyazı ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı tarla üzerinde yer alan her bir bağımsız bölüme ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işleminden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026