

Üzerine bina inşa edilen gayrimenkulün organize sanayi bölgesi tarafından şirkete devrinden ne şekilde harç aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	85373914-140[63.01.56]-136993
Tarih	03.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-140[63.01.56]-136993 03.11.2017

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Organize Sanayi Bölgesi ile şirketiniz arasında düzenlenen "Satış vaadi ile arsa tahsis sözleşmesi" kapsamında İlimiz Merkez ... Köyü, ... Ada, 1 Parselde kayıtlı arsa üzerine fabrika inşa ettirdiğiniz, ... Tapu Müdürlüğünce, ... Organize Sanayi Bölgesi tarafından arsanın tapuda şirketinize devrinde, tamamlanan fabrika binalarının emlak vergisi değerlerine arsa rayiç değerinin ilave edilmek suretiyle hesaplanan değer üzerinden harç talep edildiği belirtilerek, yapılacak devir işleminde tapu harcının matrahının ne olacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 hükme bağlanmış, 63 üncü maddesinde; "Bu kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder." hükmüne, 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınamayacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında ise, 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesinde, "Organize Sanayi Bölgeleri tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulaması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Mütemmimat" başlıklı 305 inci maddesinde,

"A) Belediye teşkilatı bulunan yerlerde belediye sınırları içindeki binaların ve belediye teşkilatı bulunmayan yerlerde köyü teşkil eden binaların işgal eylediği saha dahilindeki binaların mütemmimatından olan arazi;

B) Her nerede olursa olsun, ticaret ve sanata tahsis edilmiş olan ve bunlarla birlikte aynı işte kullanılan arazi;

İrat takdirinde binaya tabidir.

Bina ile sınırlanmış olup kullanım tarzı itibarıyla de bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve sair arazi binanın mütemmimatındandır."

hükmü yer almaktadır.

Buna göre, şirketiniz tarafından üzerine bina inşa edilen gayrimenkulün organize sanayi bölgesi tarafından şirketinize devrinde, söz konusu parselin (bina dahil) emlak vergisi değeri toplamı üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin yukarıda açıklanan I/20-a fıkrası uyarınca şirketinizden 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. — 14.09.2026