

Belediyeye ait taşınmazlar ile mükellefe ait taşınmazın miktar ve bedel farkı gözetilerek trampa edilmesinde tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.61.15.01-140.04.01[ÖZG-19-2016]-34
Tarih	18.04.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TRABZON VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 26468226-140.04.01[ÖZG-19-2016]-34

18.04.2017

Konu : Takas halinde Tapu Harçlarının hangi değer üzerinden ne şekilde hesaplanacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Trabzon İli, ... İlçesinde bulunan belediyeye ait taşınmazlar ile tarafınıza ait taşınmazın miktar ve bedel farkı gözetilerek trampa edildiği, kendinize ait 150 m2 büyüklüğündeki taşınmazı belediyeye verdiğiniz, karşılığında ise belediyeden toplam 401,39 m2 büyüklüğünde 4 adet taşınmaz aldığınız ve taşınmazların tapu işlemlerinden ne şekilde harç alınacağı 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 hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde ise; *"Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.*

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin *"I- Tapu işlemleri"* başlıklı bölümünün 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 veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimplâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, Borçlar Kanununun 283 üncü maddesinde *"Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır."* denilmektedir.

Yukarıda yer alan maddelerin incelenmesinden de görüleceği üzere, tapuda kayıtlı iki ya da daha fazla gayrimenkulün karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumundadır.

Bu itibarla, trampa işleminin bedel ve miktar farkı gözetilerek gerçekleştirilmesi halinde her bir gayrimenkul için ayrı ayrı olmak ve emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım satım bedeli üzerinden harç aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini arz 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