

Belediyenin Toplu Konut İşl.Müd. tarafından yapılan toplu konut inşaatına yapı kullanma izin belgesi verilmesinde belediye gelirleri kanununa göre ve tapuda yapılacak cins değişikliği işleminde harçlar kanununa göre harç alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	41931384-175.02[80-2015-4]-36
Tarih	21.07.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 41931384-175.02[80-2015-4]-36

21.07.2016

Konu : Yapı Kullanma İzin belgesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, İlçeniz ... Mahallesi, ... Caddesi, ... pafta, 24 ada, 1 nolu parselde Belediyeniz Toplu Konut İşletme Müdürlüğü tarafından yapılan toplu konut inşaatına yapı kullanma izin belgesi verilmesi işleminde ve tapuda yapılacak cins değişikliği işleminde harç aranılıp aranılmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmaktadır.

1-BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN :

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, "*Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil) inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek madde 6'da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir.*" hükmü yer almakta olup, Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde de, inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binaların bina inşaatlarının bina inşaat harcından müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "*İmar ile İlgili Harçlar*" başlıklı 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde, yapı kullanma izni verilmesi işleminin yapı kullanma izni harcına tabi tutulacağı hükme bağlanmış olup, belediyelerin yaptığı inşaatlara ilişkin herhangi bir istisna hükmü bulunmamaktadır.

Öte yandan, 2464 sayılı Kanunun imarla ilgili harçlara ilişkin hükümlerini düzenleyen 80 inci maddesinde ve bina inşaat harcına ilişkin istisnaları düzenleyen Ek 2 nci maddesinde Belediyelerin iktisadi işletmelerine dair bir istisna hükmü bulunmamaktadır.

Buna göre, Belediyeniz iktisadi işletmesi olan Toplu Konut İşletme Müdürlüğü tarafından yapılan inşaatlardan bina inşaat harcı ve yapı kullanma izni harcının aranılması gerekmektedir.

Ancak, söz konusu inşaatların inşaat giderlerinin belediye bütçesinden karşılanması halinde bu inşaatlardan bina inşaat harcı alınmaması, yapı kullanma izin belgesi harcının ise alınması gerekmektedir.

2- HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN :

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, söz konusu tarifenin I-13/a fıkrasında ise arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde her bir bağımsız bölüm vesair tesis için 189,00 TL (2016 yılı için) harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin; aynı maddenin (j) bendinde ise; a, e ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının harçtan müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinde Belediyelerin iktisadi işletmelerine ilişkin bir istisna hükmü yer almamaktadır.

Bu çerçevede, özelge talebine konu toplu konut inşaatında Belediyeniz iktisadi işletmesi olan Toplu Konut İşletme Müdürlüğüne ait gayrimenkullere ilişkin cins tashihi işlemlerinde Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrası gereğince maktu tapu harcı aranılması; Belediyenize ait gayrimenkullere ilişkin cins tashihi işlemlerinde ise aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) bendi kapsamında tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine 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