

Serbest bölge sınırları içinde bulunan taşınmaz üzerine üst hakkı tesisi işleminde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140[123-2016-31]-330
Tarih	14.06.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[123-2016-31]-330 14.06.2016

Konu : Serbest bölge sınırları içinde bulunan taşınmaz üzerine üst hakkı tescil işleminde tapu harcı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; ... Mah. ... ada ... parsel sayılı ... m² 'lik arsa ve üzerinde bulunan üç katlı betonarme fabrika binası ... adına kayıtlı iken bahse konu arsa ile fabrika binasının 1.300.000 TL bedel ile 60 yıl süreyle ... Tar. Ür. Deri Teks. Gıda Mak. Oto. Elekt. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. lehine daimi ve müstakil üst hakkı tesisinin talep edildiği belirtilerek, söz konusu üst hakkı tesis işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, "*Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu kadastro harçlarına tabidir.*" hükmüne yer verilmiş; 58 inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının mükellefleri bentler halinde sayılmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; 125 inci maddesinde ise bu Kanunun ilgili kısımlarında mükellefiyet hakkında konulmuş hükümlerin aksine, özel kanunlarda hüküm bulunduğu takdirde özel kanun hükmünün uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 20/d fıkrasında, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun geçici 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendinde, Avrupa Birliğine tam üyeliğin gerçekleştiği tarihi içeren yılın vergilendirme döneminin sonuna kadar bu bölgelerde gerçekleştirilen faaliyetlerle ilgili olarak yapılan işlemlerin ve düzenlenen kağıtların damga vergisi ve harçlardan istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

Buna göre, serbest bölgelerde faaliyette bulunan mükelleflerin bu bölgelerde gerçekleştirdiği faaliyetlerle ilgili olmak kaydıyla yapacakları işlemler, Avrupa Birliğine tam üyeliğin gerçekleştiği tarihi içeren yılın vergilendirme döneminin sonuna kadar harçtan istisna tutulacaktır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, üst hakkı tesisine konu fabrika binasının adı geçen şirketin serbest bölgede gerçekleştirilen faaliyetine ilişkin bulunması ve taşınmazın serbest bölge içinde olması kaydıyla, ... Mah. ... ada ... parsel sayılı ... m²'lik arsa ve üzerinde bulunan üç katlı betonarme fabrika binası ... adına kayıtlı iken ... Tar. Ür. Deri Teks. Gıda Mak. Oto. Elekt. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. lehine 1.300.000 TL bedel ile 60 yıl süreli üst hakkı tesisi işleminden tapu harcı aranılmaması 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