

Kamulaştırma yoluyla trampa işlemine ilişkin olarak gerçekleştirilecek tapu işlemlerinden harç alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2016/649]-124525
Tarih	10.06.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04.01[2016/649]-124525 10.06.2016

Konu : Kamulaştırma yolu ile trampa işleminde tapu harcı muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İlçesi, ... Mahallesi ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın ... Belediyesine ait hissesinin 31.992.804 TL bedel karşılığında, ... A.Ş. adına kayıtlı 60 adet bağımsız bölüm (27.600.000 TL bedel karşılığı) ile 2942 sayılı Kanunun 26 ncı maddesine göre trampa edilmesinin, Belediye lehine oluşan 4.392.804 TL'nin peşin olarak ödenmesinin ... Belediyesi Encümeninin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile uygun görüldüğü, söz konusu kamulaştırma yoluyla trampa işlemine ilişkin olarak gerçekleştirilecek tapu işlemlerinden harç alınıp alınmayacağı hususunda görüş

sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiđi gibi, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a maddesinde, 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) bendinde, genel ve katma bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin, (j) bendinde ise, a, e, ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının harçtan istisna edileceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26 ncı maddesinde, *"Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.*

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz." hükmü, 29 uncu maddesinde de, *"10 uncu madde uyarınca mahkeme heyetinin harcırahları, 15 inci madde uyarınca mahkemece oluşturulan bilirkişilerin ve keşifte dinlenen muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir."* hükmü yer almaktadır.

2942 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi hükmüne göre, gayrimenkulü kamulaştırılan kişilerin ödemesi gereken tapu harcını da idarenin ödemesi gerekmektedir. Bu çerçevede, kamulaştırıcı idare, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesine göre harçtan muaf olduğu taktirde, gayrimenkulü kamulaştırılan şahsa ait olan tapu harcı dolayısıyla da idarenin istisnadan yararlandırılması; anılan madde kapsamında harçtan muaf bulunmaması durumunda ise kamulaştırıcı idareye ait binde 20 tapu harcı ile gayrimenkul sahibine ait binde 20 tapu harcının kamulaştırıcı idareden tahsil edilmesi gerektiği tabiidir.

Öte yandan, 2942 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi kapsamında yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırılan gayrimenkulün kamulaştırmayı yapan idare adına tapuya tescili sırasında gayrimenkul sahibine tereddüp eden harç ile kamulaştırılan gayrimenkule karşılık gayrimenkul sahibine verilen gayrimenkulün, iktisap eden kişiler adına tapuya tescili sırasında adına tescil yapılan şahıslara tereddüp eden harcın da idareden aranılması, kamulaştırıcı idare tarafından verilen gayrimenkulün değerinin istimlak edilen gayrimenkulün değerini aşması halinde ise, aşan kısım için harç aranılması gerekmektedir.

Buna göre, ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26 ncı maddesi kapsamında şirketinize ait 60 adet bağımsız bölüm (konut) ile belediyeye ait ... İlçesi, ... Mahallesi ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın kamulaştırma yoluyla trampası işlemlerinde, gerek kamulaştırılan gayrimenkulün kamulaştırmayı yapan idare adına tapuya tescilinde, gerekse kamulaştırılan gayrimenkule karşılık şirketinize verilen gayrimenkulün şirketiniz adına tapuya tescilinde şirketinize isabet eden harcın ... Büyükşehir Belediyesi'nden aranılması gerekmekte olup, ... Büyükşehir Belediyesi'nin Harçlar Kanununun 59/a bendi gereğince harçtan muaf olması nedeniyle söz konusu kamulaştırma işleminden harç aranılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu işlem uyarınca ... Büyükşehir Belediyesi tarafından şirketinize verilen gayrimenkulün değerinin istimlak edilen gayrimenkulün değerini aşması nedeniyle, aşan kısım için şirketinizden harç aranılması gerekeceği tabiidir.

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 özalgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

