

Bedelsiz üst hakkı tesisinde, 6428 sayılı Kanun kapsamındaki harç istisnasından yararlanılıp yararlanılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	85373914-140[63.01.37]-112
Tarih	12.10.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-140[63.01.37]-112 12/10/2015

Konu : Üst hakkı tesisinde tapu harcı muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan mülkiyeti hazineye ait ... ada, ... parselde kayıtlı gayrimenkul üzerine, ... e A.Ş. lehine 27 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte bedelsiz üst hakkı tesis edileceği belirtilerek, Müdürlüğünüzce yapılacak tescil işleminde 6428 sayılı Kanunda yer alan istisna hükmünden üst hakkı lehdarı olan ... A.Ş.'nin yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

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, 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler bentler halinde sayılmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, Kanunun amacının; ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde, Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürölmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek olduğu; ikinci fıkrasının (u) bendinde, üst hakkı sözleşmesinin; tesislerin ve ticari hizmet alanlarının Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde yaptırılması için, bu taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek şartıyla, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmesi amacıyla düzenlenecek sözleşme ve eklerini ifade ettiği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 9 uncu maddesinde ise, bu Kanun kapsamında yapılacak yatırımlarla ilgili olarak yatırım dönemiyle sınırlı olmak kaydıyla, idare ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri arasında yapılacak her türlü iş ve işlemler ile düzenlenecek kağıtların, 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre alınan damga vergisi ile 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca alınan harçlardan müstesna olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Özelge talep formunuz eklerinden, mülkiyeti hazineye ait söz konusu gayrimenkul üzerinde, ... e A.Ş. lehine 2 yıl yatırım dönemi ve 25 yıl işletme dönemi olmak üzere toplam 27 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte bedelsiz üst hakkı tesis edilmesinin uygun görüldüğü; söz konusu üst hakkının, Sağlık Bakanlığı ile ... A.Ş. arasında imzalanan Kamu Özel İşbirliği Modeli ile ... Eğitim ve Araştırma Hastanesi Yapım İşleri ile Ürün ve Hizmetlerin Temin Edilmesi İşi Sözleşmesi (Proje Sözleşmesi) gereği olarak tesis edileceği anlaşılmıştır.

Buna göre, mülkiyeti hazineye ait söz konusu gayrimenkul üzerine ... A.Ş. lehine tesis edilecek üst hakkının tapuda yapılacak tescil işleminin, 6428 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yatırımlarla ilgili olduğunun ve yatırım döneminde yapıldığının tevsik edilmesi kaydıyla, harçtan istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

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