

Jandarma hizmet binası inşaatı için ruhsat harcı ve cins değişikliği harcı alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	76464994-140[DH.2014.134]-206
Tarih	12.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 76464994-140[DH.2014.134]-206 12/08/2015

Konu : Jandarma Komutanlığı Hizmet Binası yapımında harç uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, TOKİ tarafından ihalesi yapılan ... İli, ... İlçe Jandarma Komutanlığı Hizmet Binası ve tesisleri, ... İlçesi ... Jandarma Karakol Komutanlığı Hizmet Binası ve tesisleri, ... İlçe Jandarma Komutanlığı Hizmet Binası ve tesisleri, ... İlçe Jandarma Komutanlığı Hizmet Binası ve tesisleri inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işinin yapım ihalesini aldığınız belirtilerek, söz konusu inşaatlar için ruhsat harcı ve tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinden tapu harcı alınıp alınmayacağının sorulduğu anlaşılmıştır.

BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek 6 ncı maddede yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu; Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ise inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü bina inşaatının, bina inşaat harcından istisna olacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 80 inci maddesinde, *"İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.*

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcına" (teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları "İfraz ve Tevhit Harcına",

c) Proje tasdik işlemleri "Plan ve Proje Tasdik Harcına",

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına",

....

f) *Yapı kullanma izni verilmesi işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir.*

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.

Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcından müstesnadır." hükmü yer almakta olup, 84 üncü maddesinin ikinci fıkrasında ise imarla ilgili harçlara ilişkin tarifeler, ticaret ve konut bölgeleri için tespit edilmiş bulunmaktadır.

Bu itibarla söz konusu inşaatların giderlerinin genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanması halinde bina inşaat harcından istisna tutulması aksi halde ise istisna tutulmaması gerekmektedir.

Ayrıca, ticaret ve konut bölgeleri içinde kalan alanlarda imar uygulamalarına ilişkin işlem yapılması halinde 2464 sayılı Kanunun 80 inci maddesinde yer alan imarla ilgili harçların alınması, ticaret ve konut bölgeleri dışında kalan alanlarda imar uygulamalarına ilişkin işlem yapılması halinde ise imarla ilgili harçların alınmaması gerekmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

Bilindiđi üzere, 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 belirtilmiş; Kanunun 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler açıklanmış, bu maddenin (a) bendinde, "Mülkiyet ve mülkiyetten gayrı ayni hakları iktisap edenlerin," (f) bendinde ise "bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanların" harçları ödemekle mükellef olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, aynı Kanunun "Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin (a) fıkrasında; "Genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri" işlemlerinin harçtan müstesna tutulacağı hükmü yer almıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifinin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 13 numaralı maddesinin (a) fıkrasında; arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu tutarda harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanun hükümleri uyarınca, inşa olunan bina tapuda ancak arsa sahibi adına tescil edilebileceğinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/(a) fıkrasına göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcının mükellefi, tapuda adına cins tashihi yapılacak gayrimenkulün malikidir.

Bu itibarla, Jandarma Genel Komutanlığı 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (1) sayılı cetvelde yer alan Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri arasında sayıldığından, söz konusu Jandarma Komutanlığı hizmet binalarının tapuda yapılacak cins değişikliği işlemleri sırasında 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. — 09.09.2026