

Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan taşınmazın cins değişikliği işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-175.02.02.07[2015/98]-660
Tarih	18.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-175.02.02.07[2015/98]-660

18/06/2015

Konu : Tapu Harcı ve Belediyece alınacak harç muafiyeti hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Kurulunuza tahsisli ve maliye hazinesi adına kayıtlı bulunan ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin inşaat başlama ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, imar planı ve onayı verilmesi işlemleri ile cins değişikliği işlemlerinin 492 sayılı Harçlar Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu hükümleri uyarınca istisna kapsamında olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

A) HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 13/a maddesinde ise arsa ve arazi üzerine inşa

olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde (her bir bağımsız bölüm ve sair tesis için) 179,10 TL (2015 yılı için) harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan istisna olduğu belirtilmiştir. Ayrıca 59 uncu maddenin son fıkrasında, 59 uncu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, Kurulunuzun 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda sayılan özel bütçeli idareler arasında bulunması nedeniyle, Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın cins değişikliği işlemi nedeniyle 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) bendine göre harç aranılmaması gerekmektedir

B) BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

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.

Konut veya işyerlerinin kullanım tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine ve harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur.

..."

hükmü yer almaktadır.

2464 sayılı Kanunun bina inşaat harcına ilişkin muafiyet hükümlerini düzenleyen Ek 2 nci maddesinin (a) fıkrası ile inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalar, bina inşaat harcından istisna tutulmuştur.

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, söz konusu maddede özel bütçeye dahil kamu kurum ve kuruluşlarına ilişkin herhangi bir istisna hükmü bulunmamaktadır.

Öte yandan, 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununun 3708 sayılı Kanunla değişik 56 ncı maddesinin (b) fıkrasında, üniversitelerin ve yüksek teknoloji enstitülerinin, genel bütçeye dahil kamu kurum ve kuruluşlarına tanınan mali muafiyetlerden, istisnalardan ve diğer mali kolaylıklardan aynen yararlanacakları belirtilmektedir.

Ayrıca, 5436 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 3 üncü maddesinin son fıkrasında, ilgili mevzuatında gerekli düzenleme yapıncaya kadar, mevzuatta katma bütçeli idarelere yapılan atıfların, katma bütçeli idare iken 5018 sayılı Kanunla özel bütçeli idareler kapsamına alınan kamu idareleri bakımından, ilgisine göre bu idarelere yapılmış sayılacağı belirtilmektedir.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, inşaat giderleri genel ve katma bütçeli idarelerden karşılanan her türlü binalar, bina inşaat harcından istisna olduğundan Yükseköğretim Kuruluna tahsisli ve Hazine adına kayıtlı bulunan ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz inşaatının bina inşaat harcından istisna tutulması ancak imarla ilgili harçlardan istisna tutulmaması 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