

Aynı gayrimenkuller üzerinde hem veraseten iştirak, hem müşterek mülkiyet, hem de paylı mülkiyet olması halinde sahipleri arasında yapılacak taksim işleminde harç oranı.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140[57-2014-132]-186
Tarih	14.04.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 66813766-140[57-2014-132]-186

14/04/2015

Konu : Aynı gayrimenkuller üzerinde hem veraseten iştirak, hem müşterek mülkiyet, hem de paylı mülkiyet olması halinde sahipleri arasında yapılacak taksim işleminde harç oranı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; İlimiz ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... nolu parseller, ... ada, ... nolu parseller, ... ada, ... nolu parseller, ... ada, ... nolu parsellerin tamamının, 606/2399 hissesi, 62/2399 hissesi, 349/2399'ar hissesi,, ... adlarına müşterek mülkiyet olarak, 349/2399 hissesi verasette iştirak halinde mülkiyet (Elbirliği Mülkiyet) olarak,, ... adlarına yine 335/2399 hissesi verasette iştirak halinde mülkiyet (Elbirliği Mülkiyet) olarak ... ve ... adlarına kayıtlı iken bu defa adı geçen maliklerin yukarıda belirtilen ve hissedar oldukları taşınmazlar için taksim işlemi talebinde bulundukları belirtilerek, söz

konusu işlemde hangi değerler üzerinden hangi harç oranının uygulanacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

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; 64 üncü maddesinin ikinci fıkrasında ise muhtelif işlemler aynı zamanda yapılırsa her işlemin ayrı ayrı harca tabi olduğu, ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmünün uygulanmayacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün;

3-a fıkrasında,"Terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 22,77),

6 ncı fıkrasında,

a) İfraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden (Binde 11,38)

b) İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 11,38)

c) Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında, aynen veya ifrazen taksiminde kayıtlı değer üzerinden (Binde 4,55)"

hükmü yer almaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683 üncü maddesinde mülkiyet hakkı, bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olması şeklinde tanımlanmıştır. Mülkiyet hakkı, hak sahibinin adedi bakımından paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti şeklinde bir ayrıma tabi tutularak Kanunun 688 inci maddesinde paylı mülkiyet, birden çok kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması; 701'inci maddesinde elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti şeklinde tanımlanmış, 703 üncü maddesinde de elbirliği mülkiyetinin, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona ereceği, paylaştırmının, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıdaki hükümlere göre, veraset yoluyla intikal etmiş gayrimenkullerin aynen veya ifrazen yapılacak taksimi sırasında Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/3 üncü maddesinin (a) fıkrasına göre; diğer gayrimenkullerin ifraz işlemlerinden ise (4) sayılı tarifenin I/6 ncı maddesinde yer alan hükümlere göre harç tahsil edilmesi gerekmektedir.

Buna göre,

- Pay sahipleri arasında taksimi talep edilen paylı (müşterek) mülkiyete konu gayrimenkulleri mirasın intikali yoluyla iktisap eden pay sahipleri adına tapuda yapılacak tescil işleminde, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-3/(a) fıkrasına göre gayrimenkullerin kayıtlı değerinin her bir mirasçının miras paylarına isabet eden miktarı üzerinden binde 22,77 oranında,

- Paylı (müşterek) mülkiyete konu gayrimenkulleri satış yoluyla iktisap eden pay sahipleri adına tapuda yapılacak tescil işleminden, aynı tarifenin I/6-(c) fıkrasına göre gayrimenkullerin kayıtlı değeri üzerinden binde 4,55 oranında

harç tahsil edilmesi 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. — 15.09.2026