

Sözleşmeyle satın alınan taşınmazın mahkeme kararına istinaden tescilinde tapu harcının hangi bedel üzerinden ödeneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2014/302]-245
Tarih	06.03.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2014/302]-245 06/03/2015

Konu : Sözleşmeyle satın alınan taşınmazın mahkeme kararına istinaden tescilinde tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; ... 1. Tüketici Mahkemesinin .../.../2014 tarih ve Esas No:2011/... ve Karar No:2014/... sayılı kararı ile ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... ada ... parselde kayıtlı bulunan gayrimenkul üzerine inşa edilen ... Blok ... no.lu bağımsız bölümün tapu kaydının iptal edilerek adınıza tesciline karar verildiği, söz konusu gayrimenkulü ... Taahhüt Tic. Ltd. Şti. ile yapılan sözleşme gereğince ... TL karşılığı satın aldığınız ancak bilirkişi heyetince taşınmazın değerinin ... TL olarak tespit edildiği belirtilerek, tapuda adınıza yapılacak tescil işleminde tapu harcının hangi bedel üzerinden hesaplanacağı 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, Kanuna bağlı (4)

sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı 20 nci maddesinin (a) fıkrasında, 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun "Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri" başlıklı 63 üncü maddesinde ise;

"Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.

..." hükmü yer almaktadır.

Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcına esas olacak değer, gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım-satım bedelidir. Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedelle beyan edilip ödendiğinin tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın % 25 oranında vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilmesi gerekmektedir.

Özelge talep formunuz ekinde yer alan ... 1. Tüketici Mahkemesinin .../.../2014 tarihli ve Esas No:2011/..., Karar No:2014/... sayılı kararında, tarafınız ile davalı yüklenici şirket ... İnşaat Taahhüt Tic. Ltd. Şti. arasında .../.../2005 tarihinde gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlendiği ve bu sözleşme gereğince yüklenici şirketle aranızda yapılan satış sözleşmesi ile dava konusu gayrimenkulün bedelinin ... TL olarak kararlaştırıldığı, ancak tarafınızca davalı yüklenici şirkete gayrimenkulün bedeli olarak ... TL ödeme yapıldığı hususunun tespit edildiği belirtilmiş ve dava konusu gayrimenkulün tapu kaydının iptal edilerek adınıza tapuda kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Buna göre, başvuruza konu gayrimenkulün tapuda adınıza tescilinde, gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcının

hesaplanması gerektiği, ... 1. Tüketici Mahkemesinin .../.../2014 tarihli ve Esas No:2011/..., Karar No:2014/... sayılı kararında, dava konusu gayrimenkulün devir ve iktisabı için ... TL bedel ödendiği hususunun tespit edildiği dikkate alındığında, söz konusu gayrimenkulün tapuda yapılacak tescil işleminde, gerçek alım-satım bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/(a) fıkrasına göre devir eden ve devir alandan ayrı ayrı harç aranılması 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. — 18.09.2026