

Hazineye ait taşınmazın devrinde tapu harcı ve belediye harçlarından sayılan bina inşaat harcı, imar harcı ve ödenmesi gereken ücretler hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2014/191]-32
Tarih	20.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2014/191]-32 20/01/2015

Konu : Hazineye ait taşınmazın devrinde tapu harcı ve belediye harçları

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Maliye Bakanlığınca, Genel Müdürlüğünüze iki yıl süreyle ön tahsisi yapılan taşınmaz ile ilgili olarak ... Belediyesi ile Tapu ve Kadastro Müdürlüğünde yürütülecek arazi intikal ve aplikasyon işlemleri için harç ve döner sermaye ücreti ödeyip ödemeyeceğinize dair Başkanlığımızdan özelge talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanunu Uygulaması Bakımından

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş; aynı

Kanunun 59 uncu maddesinin (a) bendinde, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan muaf tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, mülkiyeti Hazineye ait söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak tapuda yapılacak tescil, şerhi gerektiren işlemler ve terkin işlemleri nedeniyle 492 sayılı Kanunun 59/a maddesi uyarınca Genel Müdürlüğünüzden tapu harcının aranılmaması gerekir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Uygulaması Bakımından

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrası ile belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek 6 ncı maddesinde yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi tutulduğu; Ek 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendiyle de, inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binaların, bina inşaat harcından istisna olduğu; 79 uncu maddesinde de, belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden istenecek her türlü kayıt suretiyle gayrimenkullerle ilgili harita, plan ve krokilerin suretlerinin kayıt ve suret harcına tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun imarla ilgili harçlara ilişkin hükümleri düzenleyen 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 almaktadır.

Diğer taraftan, 2464 sayılı Kanunun 84 üncü maddesinde imarla ilgili harçlara ilişkin tarifeler, ticaret ve konut bölgeleri için ayrı ayrı tespit edilmiş bulunmaktadır. İmar mevzuatı gereğince alınacak harçların, Kanunun 96 ncı maddesinin (A) fıkrası gereğince 7/5/2005 tarihli ve 25808 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Eki Listenin (V) inci bölümünde yer alan ve belediye grupları itibarıyla tayin ve tespit edilen tarifeyle göre alınması gerekmektedir.

Kanunun 97 nci maddesinde ise belediyelerin bu Kanunda harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkili olduğu, belediyelere tekel olarak verilmiş işlerin kendi özel hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir.

Buna göre ücret; belediyelerin, hizmet maliyeti göz önünde bulundurulmak suretiyle ilgililerin isteğine bağlı olarak ve 2464 sayılı Kanunda harç veya harcamalara katılma payı konusu yapılmayan hizmetleri karşılığında alınmaktadır. Dolayısıyla, harç ve harcamalara katılma payının konusuna giren işlemler üzerinden "ücret" adı altında bir bedelin alınması mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde;

1. Genel bütçeli kuruluşlar arasında yer alan Kültür ve Turizm Bakanlığı ana hizmet birimleri arasında sayılan Genel Müdürlüğünüzce Hazineye ait ve iki yıl süreyle ön tahsisi yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek Türkiye Film Arşivi ve Sinema Müzesi inşaatının giderlerinin Genel Müdürlüğünüzce karşılanması halinde bina inşaat harcından istisna tutulması,

2. Bahse konu binanın imar mevzuatı gereğince konut veya ticaret bölgesinde yer almaması halinde imarla ilgili harçların alınmaması,

3. İmar mevzuatı gereğince binanın konut veya ticaret bölgesinde olması halinde alınacak imarla ilgili harçların yanı sıra, 2464 sayılı Kanunda yer alan diğer harçlara ve ilgilinin isteğine bağlı olarak belediyece bir hizmet verilmesi durumunda alınan ücretlere ilişkin olarak bu Kanunda genel ve katma (özel) bütçeli idareler için bir muafiyet hükmünün bulunmaması ve söz konusu inşaaatı yönelik yapılan işlemlerin 4848 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununda aksine bir hüküm bulunmaması nedenleriyle sözü edilen harç ve ücretlerin ödenmesi,

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini arz 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