

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden arsa sahiplerine devredilen bağımsız bölümlerde harç matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97677631-140.04[57-2014/3]-24
Tarih	13.08.2014

T.C.

GİRESUN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 97677631-140.04[57-2014/3]-24

13/08/2014

Konu : Harç Aranılıp Aranılmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığınız, sözleşme gereği arsanın mülkiyetinin tarafınıza devredildiği, firmanızca inşaat tamamlandıktan sonra arsa sahiplerine arsa payı olarak bağımsız bölümlerin verileceği belirtilerek, kat irtifak tapularının arsa sahiplerine devri sırasında tapu harcına esas matrahın ne olacağı konusunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 Sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü bulunmakta olup, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/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

 zerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanununun 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro harcının emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; üçüncü fıkrasında ise, kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harcın, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanacağı, tapuda yapılan işlemiden 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 harcın ikmalen veya re'sen tarh edileceği ve bu suretle tarh edilecek tapu ve kadaastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezasının devir alan ve devreden için ayrı ayrı %25 nispetinde uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Madde hükümlerinin incelenmesinden görüleceği üzere, kat irtifaklı arsa payı devirleri de dahil olmak üzere gayrimenkul devir ve iktisaplarında emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı hesaplanması gerekmektedir. Tapuda beyan edilen değerin alım-satım bedelinin altında kaldığının idarece belirlenmesi halinde, mükellefler vergi ziyai cezası ile birlikte fark tapu harcını ödemek durumunda kalacaklardır.

Bu itibarla, kat irtifaklı arsa payının tapuda arsa sahiplerine yapılacak devir işlemleri nedeniyle emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek satış bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a bendi uyarınca harç ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 09.09.2026