

Mahkemece aile konutu sebebiyle iptal edilen taşınmazın satışının mükellef adına tapuda tescil edilmesi işleminden ne şekilde harç aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140[57-2013-11]-329
Tarih	30.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[57-2013-11]-329 30/05/2014

Konu : ... tapu müdürlüğü-...

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; İlimiz, ... nolu meskenin tamamı ... adına kayıtlı iken İzmir ... Aile Mahkemesinin ... tarih ve ... Karar, ... Esas sayılı kararına istinaden ... adına tescilinin yapılacağı belirtilerek, söz konusu tapu tescili işleminin hangi oranda harca tabi tutulacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57 nci maddesinde; "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." 58 inci maddesinde ise; "Tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifiede belirtilen kişiler; tarifiede belirtilmeyen işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.

a) Mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakları iktisap edenler (İktisap eden kişiler birden fazla ise harçları hisseleri oranınca öderler)" hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin "Tapu ve Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harçlar" başlıklı bölümünün I-13/c fıkrasında, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde her bir işlem için (01.01.2013 tarihinden itibaren) 78,25 TL, I-19 uncu fıkrasında, muvazaa tarikiyle vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinden (01.01.2013 tarihinden itibaren) binde 136,62 oranında tapu harcı alınacağı belirtilmiştir.

Muvazaalı işlemlerin tarafları arasında muvazaalı işlem nedeniyle ihtilaf doğması zaman zaman kaçınılmaz hale gelebilmektedir. Alacaklılardan mal kaçırmak kastıyla mallarını güven duyduğu birine satış suretiyle devreden kişinin malları, borçluluk durumunun sona ermesinden sonra alıcı tarafından iade edilmek istenmemesi buna örnek olarak gösterilebilir. Böyle bir durumda satıcı durumundaki kişi mahkemeye işlemin muvazaalı olduğunu ispat ederek gayrimenkulünün adına tescilini mahkemeden talep edebilir. Mahkeme satışın muvazaalı olduğuna kanaat getirmesi durumunda satışın iptali ve davacı adına tesciline karar verebilmektedir.

Bazı durumlarda muvazaalı işlem nedeniyle muvazaayı yaratan tarafların dışında üçüncü kişilerin de hak talebi olabilmektedir. Üçüncü kişinin hakkına kavuşabilmesi, muvazaalı işleme taraf olanlar arasındaki hukuksal ilişkinin iptal edilmesine bağlı olmaktadır. Bu itibarla, muvazaayı yaratan taraflardan biri adına yapılacak tescil ile üçüncü kişiler lehine yapılacak tescilin harç uygulaması açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Özelge Talep Formu ekinde yer alan İzmir ... Aile Mahkemesinin ... tarihli ve Karar No: ... , Esas No: ... sayılı kararının tetkikinden, ... adına satış sebebiyle tescil olunmuş taşınmazın mevcut satışın aile konutu sebebiyle iptali ile tapuda ... adına tesciline hükmedildiği anlaşılmış olup, söz konusu tescil işleminin muvazaa tarikiyle vaki bir tescil olarak değerlendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

Buna göre, mahkemece satışı iptal edilen taşınmazın ... adına tapuda tescil edilmesi işleminden, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/c fıkrasına göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi 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. — 10.09.2026