

Birlięe ait arsalar ile Belediyeye ait gayrimenkullerin takas edilmesi durumunda, yapılacak takas işlemlerinin tapu harcından muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	25410040-140[57-2014/1]-15
Tarih	26.05.2014

T.C.

BATMAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 25410040-140[57-2014/1]-15

26/05/2014

Konu : Trampa Durumunda Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, Birliğinize ait arsalar ile ... Belediyesine ait gayrimenkullerin takas edileceği belirtilerek, yapılacak takas işlemlerinin tapu harcından muaf olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindięi üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, tapu harcından müstesna tutulan işlemlerin sayıldığı 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) fıkrasında, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescilinin, şerhi gerektiren işlemlerinin ve bunların terkinlerinin harçtan istisna olduğu, aynı maddenin (j) fıkrasında ise, a, e ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının harçtan istisna olduğu hüküm altına alınmıştır. Ayrıca,

492 sayılı Kanunun 59 uncu maddenin son fıkrasında, mevzu 59 uncu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklı olduğu belirtilmiştir.

492 sayılı 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı belirtilmektedir.

Diğer taraftan, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununun 65 inci maddesinde, esnaf ve sanatkarlar meslek kuruluşlarının, kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek ve amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere iktisap ettikleri ve edecekleri gayrimenkuller ile bu kuruluşların görevleri dolayısıyla elde ettikleri gelirler, katma değer vergisi ve emlak vergisi hariç her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna tutulmuştur.

5362 sayılı Kanun hükmünün incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, esnaf ve sanatkarlar meslek kuruluşlarının, kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek ve bu amaçlarına uygun olarak kullanmak üzere iktisap ettikleri ve edecekleri gayrimenkuller ile ilgili işlemler harçtan müstesna tutulmakta, bu kuruluşların adlarına kayıtlı gayrimenkullerin satışı ile ilgili olarak herhangi bir istisna öngörülmemektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 283 üncü maddesine göre, satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır.

Buna göre, trampa satış hükmünde bir işlem olup, tapuda kayıtlı iki ya da daha fazla gayrimenkulün karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumundadırlar.

Bu itibarla, ... Belediyesinin yapılacak trampa işlemleri nedeniyle tahakkuk edecek harçlardan 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) ve (j) fıkraları gereğince istisna tutulması gerekmektedir. Birliğiniz adına kayıtlı gayrimenkullerin anılan Belediyeye devri işlemleri nedeniyle Birliğiniz adına tahakkuk edecek tapu harçlarının ödenmesi; Belediye Başkanlığı adına kayıtlı olan gayrimenkullerin Birliğinize devri işlemlerinde ise, söz konusu gayrimenkullerin kuruluş amaçlarınızı gerçekleştirmek ve amaçlarınıza uygun olarak kullanılmak üzere iktisap edilmesi kaydıyla tapu harçlarından istisna tutulması mümkündür.

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