

Kat irtifaklı gayrimenkullerin tapuya tescilinde fark olarak salınan tapu harçlarına ilişkin uygulanan gecikme faizinin hangi tarihten itibaren uygulanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97677631-140.04.01[57-2013/1]-16
Tarih	26.05.2014

T.C.

GİRESUN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 97677631-140.04.01[57-2013/1]-16

26/05/2014

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, kat irtifaklı gayrimenkullerin tapuya tescilinde fark olarak salınan tapu harçlarına ilişkin uygulanan gecikme faizinin, iskan ruhsatının alındığı veya bu tarihten önce fatura kesilerek teslimin gerçekleştiği tarihin dikkate alınarak hesaplanması gerektiği belirtilmiş olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde, Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde, "**(5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (c) bendiyle değişen fıkra, Yürürlük: 06.06.2008)** Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı,

emlak vergisi deęerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

(5838 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle eklenen fıkra, Yürürlük: 28.02.2009) Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

(5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (c) bendiyle değişen fıkra, Yürürlük: 06.06.2008) Tapuda yapılan işlemden 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." hükmüne yer verilmiştir.

Harç; verilen bir hizmet veya yapılan bir işlem karşılığında hizmet alan veya işlemin gerçekleştirilmesini isteyen kişiden talep ve tahsil edilen bir kamu geliridir. Harcın konusu kişi tarafından talep edilen hizmet veya işlemdir. Harca tabi işlem veya hizmet, mahiyetine bakılmaksızın gerçekleştirildiği anda harç alacağı doğmuş olacaktır.

Tapu harcı, yaratılacak olan katma değer nedeniyle değil, tapuda yapılan tescil işlemi ile doğmaktadır. Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, gayrimenkulün vasfına bakılmaksızın tapudaki tescil işlemi karşılığında tahsil edilmektedir. Kat irtifaklı gayrimenkul satışlarında da harcı doğuran olay, söz konusu kat irtifakına bağlı olarak mülkiyetin devrinin tapuya tescili işlemidir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 112 inci maddesinde; ikmalen, resen ve idarece yapılan tarhiyatlarda, dava konusu yapılmaksızın kesinleşen vergilere, dava konusu yapılan vergilerin ödeme yapılmamış kısmına ve uzlaşılan vergilerde uzlaşılan vergi miktarına, kendi vergi kanunlarında belirtilen ve tarhiyatın ilgili bulunduğu döneme ilişkin normal vade tarihinden itibaren, gecikme faizi uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, tapuda yapılacak kat irtifakı tescillerinde tapu harcı tescil işlemi ile birlikte tahakkuk etmiş olacağından, ikmalen veya re'sen yapılan tapu harcı tarhiyatlarına ilişkin gecikme faizinin söz konusu harcı doğuran tescil işleminin yapıldığı tarihten itibaren hesaplanması 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 zerine 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