

Tapu kütüğünde "II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" kaydı konulmuş ve hakkında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olduğuna ilişkin kurul kararı bulunan gayrimenkul üzerine tesis edi

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[57-2013/7]-1524
Tarih	19.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2013/7]-1524 19/09/2013

Konu : 2863 sayılı Kanun kapsamında intifa hakkı tesisi

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, tapu kütüğünde "II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" kaydı konulmuş ve hakkında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olduğuna ilişkin kurul kararı bulunan İstanbul İli, ... ilçesi, ... Mahallesi, 92 pafta, ... ada ve ... parselde kayıtlı gayrimenkul üzerine tesis edilecek intifa hakkından tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilerek, aynı Kanunun 60 ıncı maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi veya maktu olarak alınacağı hükme bağlanmıştır..

492 Sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (e) fıkrasında, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden harç alınacağı belirtilmektedir. Söz konusu harcın oranı 22/09/2012 tarih ve 28419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla binde 20 olarak belirlenmiştir.

Aynı Kanunun 123'üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Özel Kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz." denilmektedir.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21'inci maddesinin üçüncü fıkrasında ise; "Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanunun 59'uncu maddesine 27/07/2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 5226 sayılı Kanunun 20'nci maddesi ile eklenen (m) bendinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemlerin tapu harcından müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca Gelir İdaresi Başkanlığının 18/04/2007 tarih ve B.07.1.GİB.0.02.63/6373-2227/35407 sayılı genel yazısında; "... korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki gayrimenkullere ilişkin harç istisnasının; gayrimenkulün alımı satımı ve yeniden inşası ile ilgili tapu işlemlerinde, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (m) bendine göre, bu işlemler dışında kalan ve harç mükellefiyeti doğuran diğer işlemlerde ise 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesine göre uygulanması gerekmektedir..." denilmektedir.

Konu ile ilgili olarak İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden alınan 09/04/ ... tarih ve ... sayılı yazıda; söz konusu taşınmazın İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21/04/ ... tarih ve ... sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edildiğinin belirtildiği ve anılan taşınmaza ait tapu kaydının tetkikinden 30/01/ ... tarih ve ... yevmiye no ile "II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" kaydının işlendiği görülmektedir

Buna göre, söz konusu gayrimenkul üzerine tapuda yapılacak intifa hakkı tesisi işleminden, 2863 sayılı Kanun'un 21'inci maddesi uyarınca tapu harcı aranılmaması 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 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