

Taşınmaz üzerinde tesis edilen intifa hakkının süresinin dolması sebebiyle tapuda yapılacak terkinin işleminden ne şekilde harç aranacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[57-2012/54]-2771
Tarih	12.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2012/54]-2771 12/09/2012

Konu : İntifa hakkının kaldırılmasında harç oranı hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, müvekkiliniz ... Otomotiv İletişim Org. Paz. San. ve Tic. A.Ş. tarafından verilen .../.../2012 tarihli özelge talep formu üzerine Başkanlığımızca düzenlenen .../.../2012 tarihli ve ... sayılı özelge ile, aynı konuya ilişkin olarak ... Tapu Müdürlüğüne hitaben yazılan .../.../2012 tarihli ve ... sayılı yazımızda çelişki olduğundan bahisle dilekçeniz ekinde yer alan ibranamenin bedelli feragat olarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek konu hakkında yeniden görüş istenmektedir.

Özelge talep formunuzun ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... ilçesi, ... mahallesi, 1 pafta ... parselde kayıtlı bulunan taşınmaz üzerinde .../.../1997 tarihinde taşınmaz maliki olan ... Nak. İhr. ve Paz. A.Ş. tarafından ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. adına 5 yıl süreli intifa hakkı tesis edildiği;

söz konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin .../.../1998 tarihinde ... Basın San. A.Ş.'ne satıldığı; .../12/1998 tarihinde ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. ile ... Nak. İhr. ve Paz. A.Ş. arasında düzenlenen ibranamede, söz konus taşınmazın ... Basın San. A.Ş.'ne yükümlü olarak satıldığı belirtilerek intifa hakkından doğmuş ve .../12/1998 tarihine kadar Emi Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. ile vukuu bulmuş tüm hak, borç ve alacakların sonuçlandırıldığı ve çıplak mülkiyet bakımından hukuki münasebetin son bulduğu ve tüm borçların ödendiği ve ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti.'nin ibra edildiğinin belirtildiği; söz konus ibranamenin tapu işlemleri ile bir ilgisinin bulunmadığı, sadece ... Nak. İhr. ve Paz. A.Ş.'nin ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti.'ni ibrası ile ilgili bulunduğu; söz konusu taşınmazın ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. adına tesis edilmiş bulunan intifa hakkı terkin edilmeden .../03/2012 tarihinde ... Otomotiv İletişim Org. Paz. San. ve Tic. A.Ş.'ne devredildiği anlaşılmaktadır.

Özelge talep formunuz ekinde bulunan dilekçede, ... Basın San. A.Ş. ile ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. arasında .../.../2001 tarihinde intifa hakkından ivaz karşılığı feragat sözleşmesi düzenlendiği belirtilmesine rağmen talep formunuz ekinde ve daha önce vermiş olduğunuz dilekçeler ekinde intifa hakkından ivaz karşılığı feragat sözleşmesine rastlanılmamıştır.

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, 60'ıncı maddesinde de, tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden nevi ve mahiyetine göre değer esaslı üzerinden nisbi veya maktu olarak alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 63'üncü maddesinde, "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten 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 Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 64'üncü maddesinin son fıkrasında ise; "...Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerin üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." denilmektedir.

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 4'üncü maddesinde, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasından, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesinde kayıtlı değer üzerinden harç aranılacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 59,4 olarak belirlenmiştir.

Buna göre, ... ilçesi, ... mahallesi, 1 pafta ... parselde kayıtlı bulunan taşınmaz üzerinde ../../1997 tarihli ve ... yevmiye numarası ile ... Harita Bilgi İşlem ve İnşaat San. Ltd. Şti. lehine tesis edilen 5 yıl süreli intifa hakkının süresinin dolması sebebiyle tapuda yapılacak terkin işlemi sırasında çıplak mülkiyet sahibinden, 492 sayılı Kanunun 63'üncü ve 64'üncü maddelerine göre hesaplanacak ve işlem tarihinde geçerli olan emlak vergisi değeri üzerinden binde 59,4 oranında tapu harcı tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edilmesini 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