

Gerçek alım-satım bedeli, banka eksperinin belirlediği bedel, kredi tutarı ve ilgili belediyeden alınan emlak vergisi değeri bulunan taşınmazın tapuda yapılacak alım-satım işleminde tapu harcının hangi bedel üzerinden ödeneceği hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140[57-2013-37]-525
Tarih	22.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[57-2013-37]-525

22/08/2013

Konu : Alım-satımda tapu harcının hangi değer üzerinden ödeneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Mahallesi'nde bulunan ve ... ye ait meskeni satın almak istediğinizi, söz konusu taşınmazın gerçek alım-satım bedelinin 312.000.- TL, konut kredisi kullanılacağından banka eksperinin belirlediği 290.000.- TL, kredi tutarının 217.000.- TL ve ilgili Belediyeden alınan emlak vergi değerinin de 90.000.- TL olduğu belirtilerek, yapılacak alım-satım işleminde tapu harcının hangi bedel üzerinden ödeneceği hususunda tereddüte düşüldüğünden, konu hakkında Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, 58'inci maddesinde; tapu ve kadastro harçlarının Kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, kanunda (6) bent halinde sayılan kişilerin, ödemekle mükellef oldukları, 63'üncü maddesinin ikinci fıkrasında; gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı, hükümleri yer almıştır.

Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 20/a maddesinde de, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında (4751 sayılı Kanunun 6/C maddesiyle değişen ibare.Yürürlük:9/4/2002) gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 (22/09/2012 tarih ve 28419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile) oranında tapu harcı aranılacağı, hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin olarak, Gelir İdaresi Başkanlığı'na yayımlanan 12/07/2008 tarih ve 26934 sayılı 56 Seri Nolu Genel Tebliği'n "C-63 üncü maddede yapılan değişiklikler" başlıklı bölümünde, gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçildiği, yönünde açıklamalara yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalardan anlaşılabacağı üzere, söz konusu alım-satım işleminde, tapu harcının emlak vergi değerinden az olmamak üzere gerçek alım-satım bedeli üzerinden ödenmesi 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.

