

1. derece Arkeolojik sit alanında bulunan ve mülkiyeti hazineye ait gayrimenkulün tapuda hazineye yapılacak devir işlemlerinin 2863 sayılı ve 4706 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	76464994-140[2012/75]]-203
Tarih	13.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü)

Sayı : 76464994-140[2012/75]]-203

13/08/2013

Konu : Hazineye ait taşınmazın satış bedeli karşılığı sertifikaya belgeli arkeolojik sit alanında kalan taşınmazın alınması ve tapu devri sırasında harç istisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; 4706 sayılı Kanun kapsamında ihaleye çıkarılan mülkiyeti hazineye ait ... ili ... ilçesi ... Mah. ... ada ... parsel sayılı ... m² miktarlı taşınmazın ihalesinin şahsınızda kaldığı, sahibi bulunduğunuz ve 1. derece Arkeolojik sit alanında kalan ... ili ... ilçesi ... Köyünde kain ... adet taşınmazdaki hisselerinizin ihale konusu taşınmazın bedeli karşılığı hazineye devredileceği ve tapuda yapılacak devir işlemleri sırasında şahsınızdan tapu harcı talep edildiği belirtilerek, söz konusu işlemin gerek 2863 sayılı gerekse 4706 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından muaf olup olmadığı hususunda özelge talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir" denilmektedir. Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında da, 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı tapu harcı aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde, harçtan müstesna tutulacak işlemler sayılmış, son fıkrasında da, bu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı kalacağı belirtilmiştir. 123 üncü maddenin birinci fıkrasında ise; "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, "Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan ve I. ve II. 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 parsellerin, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır" hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinde 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 işlemler" in tapu harcından müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığının 18/04/2007 tarih ve B.07.1.GİB.0.02.63/6373-2227 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. 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (m) bendine göre istisna; koruma kurulunca, gayrimenkul hakkında 'korunması gerekli kültür varlığıdır' kararının alındığı tarih itibariyle uygulanacaktır..." denilmektedir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin 4 üncü fıkrasında; "Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Borçlar Kanununun 232 nci maddesinde "Satım hükümleri trampada da tatbik olunur. Şöyle ki trampa edenlerden her biri, taahhüt ettiği şeye nazaran satıcı ve kendisine verilmesi

taahhüt edilen şeye göre alıcı hükmünde tutulur" denilmektedir.

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 hükümlere göre;

- Mülkiyeti Hazine'ye ait söz konusu gayrimenkulün 4706 sayılı Kanun kapsamında şahsınıza satılması nedeniyle gerek hazineden gerekse şahsınızdan harç aranılmaması,

- Şahsınızın sahibi bulunduğu 1. derece Arkeolojik sit alanında kalan Antalya ili ... ilçesi ... Köyünde kain 8 adet gayrimenkulün Hazine'ye devri sırasında ise, Hazine'nin 492 sayılı Harçlar Kanununun 59/a bendi uyarınca harçtan istisna tutulması, söz konusu taşınmazlar hakkında koruma kurulunca "korunması gerekli kültür varlığıdır" kararının alınmış olması halinde (karar tarihi itibari ile) Harçlar Kanunun 59/m bendi uyarınca şahsınızdan tapu harcı aranılmaması, koruma kurulunca "korunması gerekli kültür varlığıdır" kararının bulunmaması halinde ise şahsınızdan tapu harcı aranılması, 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