

Üst hakkı sahibinin tapuda yapılacak tevhit işleminde muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	96620903-140.04.01[57/2013-1]-12
Tarih	19.03.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 96620903-140.04.01[57/2013-1]-12

19/03/2013

Konu : Üst hakkı sahibinin tevhit işleminde harç alınıp alınmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formundan; ... İlçesi, ... Köyünde muhtelif parsellerde Maliye Hazinesi adına kayıtlı orman vasıflı taşınmazların tevhidinin talep edildiği, bu parsellerden üç tanesinin üzerinde ayrı ayrı olmak üzere ... adına daimi müstakil hakkın (üst hakkı) mevcut olduğu ve bu hakların da yapılacak tevhit işlemi ile beraber birleşeceği belirtilerek, tevhit işleminde taşınmaz maliki Maliye Hazinesi olduğundan harçtan muaf olduğu ancak daimi ve müstakil hakkın (üst hakkı) lehdarı olan ... harçtan muaf olup olmadığı konusunda bilgi talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 Sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir" hükmü; 58 inci maddesinde ise, "Tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifiede belirtilen kişiler; tarifiede belirtilmeyen

işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir.

a) Mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı hakları iktisap edenler (İktisap eden kişiler birden fazla ise harçları hisseleri oranınca öderler).

b) İpotek tesisinde ipoteği tesis edenler,

c) Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar,

d) Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar,

e) Rücularda rücu eden taraf,

f) Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 'Harçtan müstesna tutulan işlemler' başlıklı 59 uncu maddesinin (a) bendi ile, genel ve özel bütçeli idarelerle il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri harçtan müstesna tutulmuştur.

492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 6/a fıkrasında, ifraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden; aynı bölümün 13/c fıkrasında, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihi (her bir işlem için); 20/d fıkrasında da, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için harç alınacağı belirtilmiştir.

İlgi özelge talep formu ve eklerinin incelemesinden, ... Köyü ... Mevkii ... Ada ... parsel, ... ada ... parsel ve ... ada ... parselde bulunan taşınmazlarda mülkiyet sahibinin Maliye Hazinesi olduğu, söz konusu taşınmazların üzerinde 49 yıllığına ... adına daimi ve müstakil hakkın bulunduğu anlaşılmıştır.

Buna göre, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan söz konusu taşınmazların tevhidî işleminde harcın mükellefi tapuda lehine işlem tesis edilen Hazine olacağından,' den söz konusu işlem için harç aranılması gerekir.

Öte yandan, tevhit işlemi yapılacak parseller üzerinde bulunan ve' ye ait olduğu belirtilen daimi ve müstakil üst hakları için tapuda düzenlenmiş olan resmi senetlerde (sözleşmede) söz konusu daimi ve müstakil üst haklarının birleştirilmesi yönünde değişiklik talep edilmesi halinde, tapuda yapılacak söz konusu kayıt düzeltme işlemi için' den 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-c fıkrası uyarınca harç aranılması gerekir.

Ancak, söz konusu daimi ve müstakil üst hakları için tapuda düzenlenmiş olan resmi senetlerde bu hususta yapılacak değişiklik ile daha önce tesis edilmiş olan üst haklarının değerinde artırım yapılması durumunda, işlemin tesis edildiği tarih itibariyle oluşan yeni değer ile önceki değer arasındaki artış miktarı esas alınarak bu değerın kalan süre ile çarpılması suretiyle; daha önce tesis edilmiş olan üst haklarında süre uzatımına gidilmesi durumunda ise, ilave edilen sürenin üst hakkı bedeli ile çarpılması suretiyle bulunacak matrah üzerinden (bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) 492 sayılı Harçlar Kanununa bağılı (4) sayılı tarifenin I/20-d fıkrası uyarınca'den harç aranılması gerekecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğı 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