

**Kooperatif ana sözleşmesine göre inşa edilen konutların,
kooperatifin ferdileşme sürecinde üyelere dağıtılmasında ne şekilde
tapu harcı aranılacağı hususunda**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-140[57-2011/14]-188
Tarih	09.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

ÇOK İVEDİ

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-140[57-2011/14]-188

09/02/2012

Konu : Tasfiye halindeki kooperatif üyelerinin gayrimenkul tahsis
işlemlerinde tapu harcı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 31/10/2010 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında kooperatifinizin tasfiyesine karar verildiği ve halen tasfiye sürecinin devam ettiği belirtilmiş olup, tasfiye kararı alındıktan sonra yapılan ferdi tapu işlemleri sırasında ne şekilde harç alınacağı hususunda görüş istenmektedir.

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." hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Kanuna bağı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 15'inci maddesinde, yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden harç alınacağı, aynı tarifenin 20/a fıkrasında ise, 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 veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere harç oranları (4) sayılı tarifenin 15'inci maddesi için binde 1,98, aynı tarifenin 20/a fıkrası için ise binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Anılan Kanunun 63'üncü maddesinde ise, bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyiminin, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değeri olduğu belirtilmektedir.

Diğer taraftan 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 81'inci maddesinde, "Konut yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, konut yapı kooperatiflerinin amaçları ve ferdi mükellefiyete geçiş işlemi tamamlanarak tüzel kişiliklerinin sona erecek olması dikkate alınırsa, konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılarak dağılacığından tescil işleminin tasfiyeye giriş tarihinden önce yapılmış olması gerekmektedir. Konut yapı kooperatiflerinin tasfiye sürecinde devredeceği gayrimenkullerin "ortaklara dağıtılacak gayrimenkuller" kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu itibarla, kooperatif ana sözleşmesine göre inşa edilen konutların ferdileşme sürecinde üyelere dağıtılmasında (4) sayılı tarifenin 15'inci maddesine göre binde 1,98, tasfiye sürecinde devredilecek gayrimenkullerin ise aynı tarifenin 20/a fıkrasına göre binde 16,5 oranında harca tabi tutulması 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