

Taşınmazın önceki malik adına olan tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilerek yeni malik adına tescil edilmesinde harcın hangi bedel üzerinden ödeneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-6051/Harç-8
Tarih	12.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.01.16.02-2011-6051/Harç-8

12/01/2012

Konu : Taşınmazın önceki malik adına olan tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilerek yeni malik adına tescil edilmesinde harcın hangi bedel üzerinden ödeneceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, Asliye Hukuk Mahkemesinin ... tarih ve Esas No: ... , Karar No: ... sayılı kararına istinaden Tapu Sicil Müdürlüğünde müvekkilleriniz adına yapılacak tescil işlemlerinde tapu harcının hangi bedel üzerinden alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde, "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun'un 63'üncü maddesinde; "Bu Kanunda sözü edilen 'kayıtlı değer' veya 'emlak vergisi değeri' deyimi; 1319 sayılı Emlak 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." hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin 20'nci maddesinin (a) fıkrasında, 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 harca tabi olacağı hususu düzenlenmiştir. Bu fıkraya istinaden uygulanacak harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Özelge talep formunuz eklerinden Asliye Hukuk Mahkemesince; Adana ili, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parselde davalı ... adına kayıtlı gayrimenkulün 15965/137940 oranında hissesinin tapu kaydının iptaline ve bu hisselerin davacılar adına tapuya tesciline karar verildiği, ayrıca mahallinde keşif yapılarak hisse değerinin bilirkişi raporu ile 63.860,00 TL olarak tespit edildiği görülmüştür.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parselde bulunan taşınmazların, davacılar adına tapuda yapılacak tescil işlemi sırasında tapu harcının, söz konusu taşınmazların emlak vergisi değerleri toplamı ile anılan mahkeme kararında bilirkişi raporu ile tespit edilen 63.860,00 TL bedel kıyaslanarak yüksek olanı üzerinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendi uyarınca, devir eden ve devir alan için ayrı ayrı 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