

775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında Kooperatif adına tahsis edilen arsa üzerinde inşaatı tamamlanan konutlar için yapılacak cins tashihi ve ferdileşme işlemlerinden ne şekilde harç aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-592
Tarih	02.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KDV VE DİĞER VERGİLER GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.17.02-032-592 02/11/2011

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekli yazınızın incelenmesinden, 775 sayılı Gecekondu Kanunu gereğince ... Gecekondu Önleme Bölgesinde Kooperatifinize tahsis edilen arsa üzerinde inşa edilen konutların tamamlandığı belirtilerek, konutların cins değişikliği ve tapularının ferdileşme işlemlerinin harçtan istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, 58 inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının mükellefleri sayılmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "Tapu İşlemleri" başlıklı I inci bölümünün 13/a fıkrasında; "Arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için)" maktu, aynı tarifenin 15 nci fıkrasında ise; "Yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden " nispi harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesinde; "Bu kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Kanunun yukarıda açıklanan 33 üncü maddesi hükümlerinden yararlanılabilmesi için, konut inşa edilecek arsa veya arazinin bu Kanun hükümlerine göre tahsis edilmiş olması gerekmektedir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan tapu kayıt örneğinin incelenmesinden; söz konusu konutların inşa edildiği arsa vasıflı taşınmazın 775 sayılı Kanun hükümleri uyarınca ... tarihinde Kooperatifiniz adına tahsis işleminin yapıldığı anlaşılmıştır.

Buna göre; 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında Kooperatifiniz adına tahsis edilen arsa üzerinde inşaatı tamamlanan konutlar için yapılacak cins tashihi işlemlerinin ve müteakiben yapılacak ferdileşme işlemlerinin harçtan müstesna 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.