

Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan arazi üzerine tesis edilecek olan 49 yıl süreli irtifak hakkına ilişkin tapu harcının ne şekilde aranılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-1894
Tarih	25.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-1894 25/10/2011

Konu : Müstakil ve daimi üst hakkı tesisinde tapu harcı

İlgi'de kayıtlı özelge talep formunda, Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan arazi üzerine tesis edilecek olan 49 yıl süreli irtifak hakkına ilişkin tapu harcı hakkında tereddüt olduğu belirtilerek Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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.

Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-d fıkrasında; 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 aranılacağı hüküm altına

alınmıştır. Söz konusu harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, 324 sıra no.lu Milli Emlak Tebliğinin 14'üncü maddesinde;

"A. Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri

...

(3) Kullanma izinlerinde ve irtifak hakkı tesisinde ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır."

denilmektedir.

06/01/2011 tarihinde düzenlenmiş olan irtifak hakkı sözleşmesinin 4'üncü maddesinde, söz konusu taşınmazın üzerine hizmet binasının yapılacağı; 6'ncı maddesinde ise, irtifak hakkı tesisinde ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edileceği belirtilmektedir.

Buna göre, Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan arazi üzerine tesis edilecek olan 49 yıl süreli irtifak hakkı tesisinde; ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmeye göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanacak tutar ile kalan 46 yıl için sözleşmede yer alan tutarın dikkate alınması suretiyle bulunacak değer, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değeri ile mukayesesinin yapılması, üst hakkı bedelinin emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda, emlak vergisi değerinin iki katının; emlak vergisi değerinin yarısından az olması durumunda ise emlak vergisi değerinin yarısının; sözleşmeye göre bulunan değer emlak vergisi değerinin yarısı ile iki katı arasında olması durumunda ise bu değer esas alınması suretiyle 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-d fıkrası gereğince binde 16,5 oranında harç 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