

A.Ş. lehine 30 yıllığına üst hakkı tesisinde hangi bedel üzerinden tapu harcı tahsil edileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.38.15.01-HARÇ-20-295-116
Tarih	25.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.38.15.01-HARÇ-20-295-116 25/10/2011

Konu : İrtifak hakkı tesisi tapu harcı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesinde (...) bulunan hazineye ait ... parsel numaralı taşınmazda organize hayvancılık ve yem bitkisi üretimi yapılmak amacıyla, San. ve Tic. A.Ş. lehine 30 yıllığına üst hakkı tesis edileceği belirtilerek, söz konusu hakkın tesisinde hangi bedel üzerinden tapu harcı tahsil edileceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiştir. (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/d fıkrasında gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulun emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için harç alınacağı

hükme bağlanmıştır. 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.

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (MK.826). Türk Medeni Kanununda üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından; irtifak hakkı olan üst hakkı (MK.726) ile bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) hak olan üst hakkı (MK.826) olmak üzere iki ayrı şekilde değerlendirilmektedir. Eğer bu hak, 30 yıldan az süreli ise veya 30 yıl ve daha uzun süreli olmakla beraber üst hakkının tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine, üzerinde aynı hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse bu üst hakkı daimi ve müstakil nitelikli bir hak sayılamayacaktır. Medeni Kanunun 826 ila 836 ncı maddeleri arasında üst hakkı en az 30 yıl için tesis edilmişse sürekli sayılacağı, bu hakkın başkasına devredilebileceği ve mirasçılara geçeceği hüküm altına alınmıştır.

Yazınız ekindeki sözleşmenin incelenmesinden, üst hakkının 30 yıllığına yapıldığı ve hakkı kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmadığı görüldüğünden bu hakkın daimi ve müstakil nitelikli hak olduğunun kabul edilmesi gerekir.

Bu hükümlere göre, daimi ve müstakil nitelikli hakkın tesisi sırasında tapu harcı matrahının belirlenmesinde, hakka konu gayrimenkulün tesis ve devri için ödenen bedeli ile emlak vergisi değerinin mukayesesinin yapılması gerekmektedir. Tesis ve devir için ödenen bedelin emlak vergisi değerinin iki katının üzerinde olması halinde emlak vergisi değerinin iki katı üzerinden, emlak vergisi değerinin yarısından daha az olması durumunda ise, emlak vergisi değerinin yarısı üzerinden, üst hakkının bu iki değer arasında bir değer olması halinde, üst hakkı olarak belirlenen değer üzerinden %16,5 oranında harç hesaplanması 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.

