

Vakıf adına irtifak hakkının tesisi ve terkinde tapu harcı, emlak vergisi muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-HÇ-59.M-2011-8-915
Tarih	24.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-HÇ-59.M-2011-8-915 24/10/2011

Konu : Vakıf adına irtifak hakkının tesisi ve terkinde tapu harcı,
emlak vergisi muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; ... tarih ve ... sayılı Resmi Senet ile ... Hazinesi adına kayıtlı ... İli ... İlçesi, ... Kasabasında bulunan ... (imar uygulaması sonrası ... ve ... parseller) ve ... parsellerdeki taşınmazlar üzerine Vakfınız lehine 49 yıl müddetle irtifak hakkı tesis edildiği, ... parsel üzerinde bulunan ... m2 üzerindeki irtifak hakkının terkin edilmesi ve ... parselde devam edecek olan irtifak hakkınızla ilgili yeni bir senet düzenlenmesi işlemlerine ilişkin olarak tapu harcından, ayrıca irtifak hakkınızın devam edeceği ... parselle ilgili olarak Emlak Vergisinden muaf olup olmadığınız hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

1- HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu kadastro harçlarına tabidir." denilmiş, "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59'uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile, Genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri; (b) bendi ile de; kamu menfaatlerine yararlı dernekler ile Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfların iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair ayni hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleriyle bu dernek ve vakıflara ait tesislerin ve bu tesislerin sonradan iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair ayni hakların tescilleri ve şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri harçtan müstesna tutulmuştur.

Buna göre, vakfınız adına ... parselde bulunan ... m2 taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının, Hazine lehine terkinine ilişkin olarak tapuda yapılacak tescil işlemi sırasında 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 59/a maddesi hükmü uyarınca tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, vakfınız adına ... parsel üzerinde bulunan taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesisinde ise, vakfınıza Bakanlar Kurulu Kararı ile vergi muafiyeti tanındığının tevsiki halinde, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 59/b maddesi hükmü uyarınca tapu harcı aranılmayacaktır.

2- EMLAK VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu, 4 ve 14 üncü maddelerinin (a) fıkralarında ise Devlete ait bina ve arazinin daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği belirtilmiştir.

Bu itibarla, mülkiyeti Hazine'ye ait olup adı geçen vakıf lehine irtifak hakkı tesis edilen arsa ve arazilerin emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulması; ancak, bu arsa ve araziler üzerine inşa edilen bina malikinin Hazine olmaması durumunda arsa payı dahil edilmemek suretiyle hesaplanacak vergi değeri üzerinden bina vergisinin bina malikince, malik yoksa malik gibi tasarruf edenler tarafından ödenmesi 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