

Arsa karşılığı inşa edilen binalara ilişkin tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.02-326.11.6-234
Tarih	19.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.02-326.11.6-234 19/10/2011

Konu : Arsa karşılığı inşa edilen binalara ilişkin tapu harcı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Belediyesine ait ... ada ... parselde kayıtlı arsa üzerine kat karşılığı yaptığınız inşaatın 2-4-5-6-7-8-9-10 nolu bağımsız bölümlerinin yapılan sözleşme gereği şirketinize ait olduğu, ... Tapu Müdürlüğünce şirketinize ait bağımsız bölümlerin belediye tarafından önce şirketinize satılması daha sonra şirketinizce satışa konu edilmesinin istenildiği, dolayısıyla hem alıcı hem satıcı olarak bina değeri üzerinden iki kez tapu harcı ödenmesinin talep edildiğinden bahisle, konu hakkında Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Konuyla ilgili olarak ... Tapu Sicil Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucunda alınan 21/03/2011 tarih ve ... sayılı yazıdan;

Bursa İli ... İlçesi ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parsel numarasıyla tapuda kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın ... hissesinin şirketiniz ortağı ... , ... hissesinin ... Belediyesi adına kayıtlı iken ... Noterliğinde

tanzim ve tasdik edilen 09.01.2009 tarih ve ... sayılı kat irtifakı listesi ve 07.03.2008 tarih ve ... sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayri Menkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" gereğince 15.01.2009 tarih ve ... yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edildiği,

Taşınmazın mülkiyet paylarına göre kurulan kat irtifakında: (1), (3),(5),(6) ve (7) no.lu meskenler ile (9) ve (10) nolu dükkanların tamamının, (2) nolu meskenin 23/24 payının ve (8) nolu meskenin 107/100 payının ... Belediyesine, (4) nolu meskenin tamamı ile (2) nolu meskenin 1/24 payının ve (8) nolu meskenin 3/110 payının ... adına tescil edildiği anlaşılmıştır.

Öte yandan, özelge talep formunuz eki "Düzenleme Şeklinde Gayri Menkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin 2 inci maddesinde; ... Belediyesine ait hisseye karşılık yapılacak olan inşaatın avam projesinde belirtilen 1 ve 3 nolu dairelerin belediyeye verileceği, kat irtifakı kurulup 2 ve 8 nolu dairelerin teminat olarak belediyenin uhdesinde kalacağı, inşaatın %60 oranı tamamlandığında teminat olarak verilen dairelerin satış yetkisinin belediyeden istenilebileceği belirtilmiştir.

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 hüküm altına alınmıştır.

Kanuna ekli (IV) sayılı tarifenin I/20-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 şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı belirtilmiştir. 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.

Buna göre; ... Belediyesi ile imzalamış olduğunuz "Düzenleme Şeklinde Gayri Menkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne istinaden ... Tapu Sicil Müdürlüğünde kurulan kat irtifakı uyarınca anılan belediye adına tescil edilen bağımız bölümlerin gerek şirketinize ve gerekse şirketinizce bir başkasına satışı ile ilgili yapılacak devir işlemlerinde; Harçlar Kanuna ekli (IV) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası uyarınca tarafınızdan hem alıcı hemde satıcı olarak 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