

Kurum ile hazine arasında tapuda yapılacak trampa işlemlerinden kurumun ve hazinenin muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.67.15.01-2011-HK-59/a-38
Tarih	28.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ZONGULDAK VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.67.15.01-2011-HK-59/a-38 28/09/2011

Konu : Harçlar Kanunu istisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formundan, kurumunuz ile hazine arasında belirli dönemlerde taşınmazlarınızın trampa yapıldığı belirtilerek bu gayrimenkullere yönelik olarak tapuda yapılacak işlemlerden kurumunuzun muaf olup olmadığı hususunda başkanlığımızdan görüş istenildiği anlaşılmaktadır.

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 olup söz konusu tarifenin 1/20-a fıkrasında da, 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 tapu harcı aranılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde, harçtan müstesna tutulacak işlemler sayılmış, son fıkrasında da, bu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı kalacağı, 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, kurumunuz ile Hazine arasında trampa suretiyle gayrimenkul alım satımlarına ilişkin olarak gerek 492 sayılı Harçlar Kanununda gerekse 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede kurumunuza yönelik herhangi bir istina veya muafiyet hükmü bulunmamaktadır.

Ancak, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinde, "Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Borçlar Kanununun 232 nci maddesinde "Satım hükümleri trampada da tatbik olunur. Şöyleki trampa edenlerden her biri, taahhüt ettiği şeye nazaran satıcı ve kendisine verilmesi taahhüt edilen şeye göre alıcı hükmünde tutulur" denilmektedir.

Buna göre, trampa satış hükmünde bir işlem olup, tapuda kayıtlı, iki ya da daha fazla gayrimenkulun karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumundadırlar.

Bu hükümlere göre;

- Mülkiyeti Hazine'ye ait gayrimenkulun 4706 sayılı Kanun kapsamında kurumunuza satılması durumunda gerek hazineden gerekse kurumunuzdan harç aranılmaması,

- Kurum olarak sahibi bulunduğunuz gayrimenkulun Hazine'ye devri sırasında ise Hazine'nin 492 sayılı Harçlar Kanununun 59/a maddesi uyarınca harçtan istisna tutulması, kurumunuzun ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası gereğince harca tabi 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 zerine 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. — 10.09.2026