

Gayrimenkul üzerine tesis edilen intifa hakkının satışında tapu harcının ne şekilde alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-851
Tarih	29.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-851 29/06/2011

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, şirketiniz tarafından ... , ... Mahallesi, ... Caddesinde kain ve tapuda ... pafta, ... parsel üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerden birisinin tapuda satışı sırasında, müşterinizin talebi üzerine kuru mülkiyetinin kendisine, intifa hakkının ise anne ve babası adına satışının yapılacağı belirtilerek, intifa hakkının satışı nedeniyle şirketinizin harç ödeyip ödemeyeceği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinde, "Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz...." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanun'un 64'üncü maddesinin birinci fıkrasında tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınacağı, ikinci fıkrasında da muhtelif işlemlerin aynı zamanda yapılması halinde her işlemin ayrı ayrı harca tabi olacağı hususu düzenlenmiştir.

Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin (I)'inci bölümünün 20/a bendinde, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında, gayrimenkulün devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devir eden ve devir alandan ayrı ayrı; 20/e bendinde; gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alandan harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, gayrimenkul üzerinde intifa hakkı tesisinde harcın intifa hakkını iktisap edenden 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.