

Kooperatif tarafından kat karşılığı sözleşme ile yapılan binaların üyelere teslimi sırasında ödenecek tapu harcının hesabında bina vergi değerinin mi yoksa arsa vergi değerinin mi esas alınması gerektiği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.45.15.01-HARÇ-63-11-50
Tarih	24.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.45.15.01-HARÇ-63-11-50

24/06/2011

Konu : tapu harcında esas alınacak vergi değeri

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, kooperatifiniz tarafından kat karşılığı sözleşme ile yapılan binaların üyelerinize teslimi sırasında ödenecek tapu harcının hesabında bina vergi değerinin mi yoksa arsa vergi değerinin mi esas alınacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57' inci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, 63 üncü maddesinin birinci fıkrasında "Bu kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade

eder." denilmiş, aynı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-15 inci fıkrasında da yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu işleme ilişkin harç oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1/1/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 1,98 olarak belirlenmiştir.

Kanun hükümleri uyarınca, yapı kooperatiflerince inşa edilen gayrimenkullerin kooperatif üyelerine devrine yönelik işlemlerde tapu harcı, emlak vergisi değeri üzerinden binde 1,98 oranında gayrimenkul iktisap eden ortaklardan aranılacaktır.

Öte yandan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29' uncu maddesinin (b) bendine göre, vergi değerinin binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 23' üncü maddesinde, yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde bina vergisi bildirimi verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Buna göre, üzerine bina inşa edilen arsalar,yapı kullanma izin belgesinin alındığı veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçeyılından itibaren bina vasfını kazanacağından bina olarak vergilendirilecektir.

Kooperatif üyelerinden adına düzenlenen ilişiksiz ve rayiç değer belgesinin incelenmesinden, kooperatifiniz tarafından inşa edilerek 2004 yılında tamamlanan ve fiilen mesken olarak kullanılan gayrimenkullerin vasfının bina olarak değerlendirildiği görülmektedir.

Bu itibarla, bina olarak vergilendirilecek gayrimenkullerin üyelerinize tesliminde tapuda yapılacak işlemlerde harcın, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen emlak vergisi değeri üzerinden 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