

Şirket aktifinde bulunan otelin kiraya verilmesi ve kira bedelinin, kiracının yıllık cirosunun belli bir yüzdesi olarak belirlenmesi durumunda kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinden ne şekilde harç aranılması gerektiği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-769
Tarih	17.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-769 17/06/2011

Konu : Kira Sözleşmesinin Tapuya Tescili

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin aktifinde bulunan otelleri kiraya verdiğiniz ve kira bedelinin, kiracının yıllık cirosunun belli bir yüzdesi olarak belirlendiği belirtilerek kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinden ne şekilde harç aranılması gerektiği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." denilmektedir.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin 10'uncu maddesinde, adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden binde 5,94 oranında harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu kira sözleşmesinin 7.1. maddesinde kira süresinin 25 yıl olduğu, 10.1. maddesinde de kira bedelinin otelin açılış tarihini takip eden ilk iki mali yıl için brüt gelirin (KDV hariç) % 22'si; üçüncü mali yıldan itibaren de brüt gelirin (KDV hariç) % 25'i olduğu belirlenmiştir. Ancak sözleşmenin 10.2. maddesinde ilk 12 yıl için yıllık KDV hariç 568.000.- Euro minumum kira bedeli ödeneceği hususu düzenlenmiş, 13'üncü yıldan itibaren ise minumum kira bedeli ödenmeyeceği ifade edilmiştir.

Buna göre, kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinden sözleşme süresince harç alınacağından, sözleşme süresi olan 25 yıl ile yıllık kira bedeli olan 568.000 Euro'nun çarpımı olan toplam 14.200.000 Euro'nun tapu işleminin gerçekleştiği tarihteki T.C. Merkez Bankası'na ilan olunan cari döviz satış kuruna göre bulunacak Türk Lirası karşılığı tutarı üzerinden binde 5,94 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