

Finansal kiralama sözleşmesine konu gayrimenkulün süre bitiminde kiracı adına tescilinde tapu harcının hesaplanması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-HÇ:59.MD-2010-147-136
Tarih	16.03.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-HÇ:59.MD-2010-147-136 16/03/2011

Konu : Sona eren finansal kiralama sözleşmesi ile gayrimenkulün kiracı üzerine tescilinde Tapu Harcının hangi tutar üzerinden hesaplanacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, finansal kiralama şirketi ile aranızda akdedilen finansal kiralama sözleşmesi gereğince kira süresi bitiminde kiralamaya konu gayrimenkulün şirketinize devredileceği belirtilerek, tapuda yapılacak tescil işlemleri sırasında tapu harcı matrahının tespiti hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde,

" Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü

63 üncü maddesinde,

"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.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli 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 Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz..."

hükmü yer almaktadır.

Aynı kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20 numaralı fıkrasının (a) bendinde ise, 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli,istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 16,5 oranında harç alınacağı, hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, finansal kiralama sözleşmesine konu gayrimenkulün devir işlemleri sırasında, Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20 numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca, gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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