

Arsa karşılığı inşaa edilen binalarda arsa devrinde tapu harcı matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-HÇ-4ST-2010-132-134
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-4ST-2010-132-134 16/03/2011

Konu : Arsa karşılığı inşaa edilen binalarda arsa devrinde tapu harcı matrahı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenemsinden, ... İli ... İlçesi ... Mahallesinde bulunan ve mülkiyeti ... Belediyesine ait ... pafta, ... ada ve ... numaralı parsel üzerine ... tarihinde arsa payı karşılığı ihale ile kaplıca binası yaptığınızı, kaplıca binası inşası mukabilinde alınan arsa payı üzerine de sözleşme gereği otel inşa ettiğinizi, ... ada ... numaralı parselde belediye imar uygulaması sonucu ... ada ... ve ... numaralı parsellerin oluştuğu, ... ada ve ... numaralı parseldeki ... m2 alanı bulunan otel binası vasıflı taşınmazın tapuda devrinin yapılabilmesi için tapu harcının emlak vergisi değeri üzerinden mi, yoksa ihale bedeli üzerinden mi alınması gerektiği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun dördüncü kısmında tapu ve kadastro harçlarına ilişkin hükümler yer almış olup, söz konusu Kanunun 57 inci maddesinde;

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

Anılan Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20 numaralı fıkrasının (a) bendinde, 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.

Diğer taraftan Kanunun 63 üncü maddesinde ise;

"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.

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 kadastroharcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz....." hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, konuyla ilgili olarak yayımlanan 56 Seri No.lu HarçlarKanunu Genel Tebliğinin "C- 63 üncü maddede yapılan değişiklikler" başlıklı bölümünde;

"...

Yapılan düzenleme ile, gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiştir. Söz konusu değişiklik, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olduğundan, (4) sayılı tarifenin diğer bentlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde ilgili bentte gösterilen değer üzerinden tapu harcı hesaplanacaktır.

Bu itibarla 06/06/2008 tarihinden itibaren, yapılacak gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat

yapılacaktır. Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harç, % 25 oranında vergi ziyaı cezası ile birlikte tahsil edilecektir.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu itibarla, şirketinize arsa payı karşılığı ihale edilen kaplıca binası yapım işi ihale bedelinin, şirketinize devir edilecek arsa payının devir ve iktisap bedeli olarak kabul edilmesi ve söz konusu ihale bedeli ile tarafınıza intikal eden arsa payının tapuda yapılacak tescil tarihindeki emlak vergisi değerinin karşılaştırılarak, yüksek olan bedel üzerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a bendi hükmü uyarınca tapu harcının ödenmesi 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