

Satış vaadi sözleşmesine istinaden tapu'da yapılacak tescil işleminde harcın matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.01.16.02-2010-1912-H-1
Tarih	05.01.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.01.16.02-2010-1912-H-1

05/01/2011

Konu : Satış vaadi sözleşmesine istinaden tapu'da yapılacak tescil işleminde
harcın matrahı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile, ... ili, ... ilçesi, ... köyü ... nolu parselin iştirakçilerinden den ye intikal eden hisse üzerine, Noterliğinde düzenlenen ... tarih ve ... sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"ne istinaden Ltd. Şti. lehine satış vaadi şerhi tesisi talebi ile ilgili olarak tahsil edilecek harç tutarı hususunda tereddüt olduğu belirtilerek konu hakkında bilgi verilmesi istenilmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanununun "Tapu ve Kadastro Harçları" başlıklı 57 nci maddesinde, "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 12 nci fıkrasında; "(5838 sayılı Kanunun 17'nci maddesiyle değişen fıkra) (28.02.2009 tarihinden geçerli olmak üzere) Satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (Bu bedel, sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden (binde 5,94)" oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde ise; "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi" değeri deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder" hükmü bulunmaktadır.

Konu ile ilgili olarak 14.03.2009 tarihinde yayımlanan 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin III/I bölümünde; "5838 sayılı Kanunla Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 12'nci fıkrasında yapılan düzenleme ile, gayrimenkullere ilişkin satış vaadi sözleşmeleri ve irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde harca esas bedelin asgari ve azami miktarı belirlenmiştir. Buna göre, söz konusu sözleşmelerin tapuya şerhi sırasında harcın matrahı sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından fazla olamayacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi işleminde, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde yer alan 28.000,00 TL zerinden (Bu tutar emlak vergisi değerinden düşük ise emlak vergisi değeri üzerinden, emlak vergisi değerinin 2 katından fazla ise emlak vergisi değerinin 2 katı üzerinden) binde (5,94) oranında harç hesaplanarak alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Grup Müdürü

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

