

Limited Şirket adına kayıtlı bulunan taşınmazların mahkeme kararıyla iptal edilerek mükellef adına tescil edilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.48.15.01-HK--38
Tarih	15.12.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.48.15.01-HK--38

15/12/2010

Konu : ...Ltd.Şti. adına kayıtlı bulunan taşınmazların mahkeme kararıyla iptal edilerek ... adına tescil edilmesi.

... vekili olarak Başkanlığımıza verilen ilgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Asliye Hukuk Mahkemesine satışın ve tapunun iptali davasının açıldığı, ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... tarihinde kesinleşen ... Esas ve ... Karar No.lu kararında; ... ili ... ilçesi ... Köyü ... mevkiinde bulunan ... parsel sayılı ... m² lik taşınmazın ... tarihinde ... satıldığı, davacı ... ile davalılardan ... arasında imzalanan ... tarihli gayrimenkul satışı, devredilen taşınmazda devre mülk hakkı tesisi ve inşaat yapımına ilişkin hükümleri içeren karma nitelikte sözleşme yapıldığı ve bu sözleşme hükümlerinin yerine getirilmemesi üzerine davacı ve ... arasında ... tarihinde ek sözleşme yapıldığı ve sözleşme hükümlerinin davalı ... tarafından yerine getirilmediğinden ... tarihli sözleşme ile davalı ... devredilen ve daha sonra ... mirasçılarına geçen taşınmazların ... mirasçıları tarafından muvazaalı olarak davalı ... tapuda satış yapılmış gibi gösterilmek

suretiyle devredildiği, dava konusu taşınmazın daha sonra ... olduğu ve söz konusu mahkeme kararının hüküm bölümünden önce gelen kısmında; davalılar ... mirasçıları hakkında açılan sözleşmeden dönme iradesini de içeren muvazaa nedeniyle satışın iptali ve tapu iptali tescil davasının dava dilekçelerinde belirtilen satış işlemleri ile sınırlı olarak kabulü denildiği, hüküm bölümünün 5.maddesinde de ... adına olan tapunun iptali ile davacı ... adına tapuya kayıt ve tesciline karar verildiğinin, Yargıtay ... Hukuk Dairesinin ... Esas ve ... Karar No.lu Yargıtay İlamında ... arsa payının iptali ile davacı ... adına tesciline karar verildiğinin belirtildiği, söz konusu taşınmazlara ilişkin tescil işleminden hangi oranda harç alınacağı konusunda tereddüte düşüldüğünden konu hakkında Başkanlığımızdan görüş verilmesi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin (5838 sayılı Kanun ile değişik) I-13/c bendinde, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) 55 TL; aynı tarifenin 19 uncu maddesinde ise, muvazaa tarihiyle vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinden binde 118,8 oranında harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-19 uncu maddesi ile getirilen düzenlemeyle, muvazaalı işlem ile başkası adına yapılan tapu tescillerinin sonradan iptal edilerek tekrar muvazaa işlemine taraf olan kişi adına tapuya tescilinin sağlanmak istenmesi halinde yüksek oranda harç alınarak hukuk düzenince korunmayan muvazaa işleminin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Muvazaalı işlemlerin tarafları arasında muvazaalı işlem nedeniyle ihtilaf doğması zaman zaman kaçınılmaz hale gelebilmektedir. Alacaklılardan mal kaçırmak kastıyla mallarını güven duyduğu birine satış suretiyle devreden kişinin malları, borçluluk durumunun sona ermesinden sonra alıcı tarafından iade edilmek istenmemesi buna örnek olarak gösterilebilir. Böyle bir durumda satıcı durumundaki kişi mahkemeye işlemin muvazaalı olduğunu ispat ederek gayrimenkulünün adına tescilini mahkemeden talep edebilir. Mahkeme satışın muvazaalı olduğuna kanaat getirmesi durumunda satışın iptali ve davacı adına tesciline karar verebilmektedir.

Bazı durumlarda muvazaalı işlem nedeniyle muvazaayı yaratan tarafların dışında üçüncü kişilerin de hak talebi olabilmektedir. Üçüncü kişinin hakkına kavuşabilmesi, muvazaalı işleme taraf olanlar arasındaki hukuksal ilişkinin iptal edilmesine bağlı olmaktadır. Bu itibarla, muvazaayı yaratan taraflardan biri adına yapılacak tescil ile üçüncü kişiler lehine yapılacak tescilin harç uygulaması açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Mahkemenin, gayrimenkul devir ve iktisabının muvazaalı olduğuna ilişkin kararında ihtilafli gayrimenkulün muvazaanın taraflarından biri adına değil de, farklı bir hukuksal ilişki ve hakka dayalı olarak üçüncü bir kişi adına tesciline hükmedilmiş ise bu karara istinaden yapılacak tapu işleminde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-19 uncu maddesinin uygulanma imkanı bulunmamaktadır.

Buna göre, ... Asliye Hukuk Mahkemesinin ... tarihli ve Esas No:..., Karar No:... sayılı tapu iptali ve tescili kararı gereğince ... adına yapılacak tapu tescili işleminden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı

tarifenin 13/c bendine göre harç alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

EK :

mahkeme kararı,kesinleşme şerhi,yargıtay ilamı

(*) 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. — 15.09.2026