

Müstakil ve daimi üst hakkı tesisinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.33.15.01-2010-705-17-19
Tarih	28.07.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.33.15.01-2010-705-17-19 28/07/2010

Konu : Müstakil ve daimi üst hakkı

İlgide kayıtlı dilekçenizden, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ... ili ... İlçesi ... Köyünde bulunan taşınmaz üzerinde şirketiniz lehine 49 yıllığına müstakil ve daimi üst hakkı tesis edileceği belirtilerek, söz konusu hakkın tesisinde hangi değer üzerinden tapu harcı tahsil edileceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/d fıkrasında, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz) devir alan için binde 16,5 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükme göre, daimi ve müstakil nitelikli hakkın tesisi sırasında tapu harcı matrahının belirlenmesinde, hakka konu gayrimenkulün tesis ve devri için ödenen bedeli ile emlak vergisi değerinin

mukayesesinin yapılması gerekmektedir. Yapılan mukayese sonucunda harcın, tesis ve devir için ödenen bedelin emlak vergisi değerinin iki katının üzerinde olması halinde emlak vergisi değerinin iki katı üzerinden, emlak vergisi değerinin yarısından daha az olması durumunda ise, emlak vergisi değerinin yarısı üzerinden hesaplanması gerekir. Üst hakkının bu iki değer arasında bir değer olarak bildirilmesi halinde, harcın üst hakkı olarak belirlenen değer üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Buna göre, yıllık olarak belirlenen üst hakkı bedelinin üst hakkı süresi ile çarpılması (bedelin yabancı para cinsinden tespit edilmesi halinde işlem tarihindeki TL cinsinden değerinin belirlenmesi) ve bulunacak değer, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değeri ile mukayesesinin yapılması, üst hakkı bedelinin emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda, emlak vergisi değerinin iki katının, emlak vergisi değerinin yarısından az olması durumunda ise, emlak vergisi değerinin yarısının esas alınarak harcın hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı 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