

Tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinde tapu harcının nasıl uygulanacağı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.63/6373-4204
Tarih	10.09.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.63/6373-4204

Konu : Tapu harcı

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık; Müdürlüğü)

İlgi : tarihli ve sayılı yazı.

İlgide kayıtlı yazınızda, İdaresi Başkanlığına ait gayrimenkullerle ilgili tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinde tapu harcının nasıl uygulanacağı hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır..

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a bendinde, arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde emlak (bina) vergisi değeri üzerinden binde 15 oranında tapu harcı alınacağı hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler açıklanmış olup bu maddenin (a) bendinde "Mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakları iktisap edenlerin," (f) bendinde ise "bunlar dışında kalan işlemlerde lehine

işlem yapılmış olanların" harçları ödemekle mükellef olduğu hüküm altına alınmıştır.

Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin sonunda da, 1/13 numaralı bendin (a) ve (c) fıkralarında belirtilen işlemlerden emlak vergisi bildirimi verilmesini gerektirenlerin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yazılı bildirim verme süresi sonuna kadar tapuda gösterilmemesi halinde harcın % 50 fazlasıyla tahsil edileceği hükmü yer almaktadır.

İlgide kayıtlı yazınıza konu olayda, cins tashihi işlemine ilişkin tapu harcının mükellefi gayrimenkullerin maliki olan İdaresi Başkanlığıdır.

Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) fıkrası ile genel ve özel bütçeli dairelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri; (j) fıkrası ile de (a) fıkrasında belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağı tapu harcından istisna edilmiştir.

Öte yandan, 06/06/2008 tarihli ve 26898 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5766 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen madde ile, İdaresi Başkanlığının, 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamında değerlendirilmesi sağlanmıştır.

Bu çerçevede, İdaresi Başkanlığı 06/06/2008 tarihinden itibaren 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) ve (j) bentleri kapsamında yapacağı işlemlerde tapu harcından bağışık tutulacaktır.

Gayrimenkullere ilişkin cins tashihi işlemleri inşaatın bitmesi ile başlamakta olup, inşaatın bitimine ilişkin temel gösterge yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasıdır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmadan, 2 No.lu harç beyannamesiyle inşaatın bittiğinin bildirilmesi veya gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığının vergi dairesince tespit edilmesi durumunda da söz konusu gayrimenkule ilişkin inşaatın tamamlandığı kabul edilecektir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 9 uncu maddesinde, tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarına ilişkin yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla, belediyelerin başka belge aramaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yazınızdan, inşaatın bittiği tarihi bildiren 2 No.lu harç beyannamesinin 14/03/2008 tarihinde verilmiş olduğu anlaşıldığından, söz konusu gayrimenkullerin inşası 14/03/2008 tarihinde tamamlanmış addedilecektir.

Buna göre, inşaatı 06/06/2008 tarihi ve sonrasında tamamlanan gayrimenkulleri için Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca cins tashihi işlemine ilişkin 2 No.lu harç beyannamesi verilmeyecek ve tapu harcı

ödenmeyecektir. Ancak, inşaatı 06/06/2008 tarihinden önce biten gayrimenkullere ilişkin cins tashihi işlemlerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 2 No.lu harç beyannamesi verilerek tapu harcı ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre yapılmasını rica ederim.

Bakan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026