

Kooperatif adına kayıtlı arsa üzerine yapılacak konutların bir kısmının "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ne istinaden yüklenici firmaya temlik edilmesi işleminden tapu harcı alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2016-735]-1416
Tarih	02.01.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2016-735]-1416 02.01.2017

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, kooperatifiniz adına kayıtlı ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... mevkii, ... ada, ... parselde kayıtlı arsa üzerine yapılacak konutlar için ... tarih ve ... sayı ile Ankara 58. Noterliğinde, ... A.Ş. ile kooperatifiniz arasında yapılan "*Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*" ne istinaden yüklenici firmaya vereceğiniz (temlik

edeceğiniz) konutlar için tapuda yapılacak devir işlemlerinden harç alınıp alınmayacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde "*Tapu ve Kadastro İşlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.*" hükmüne yer verilmiştir.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, 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 veya şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun harçtan müstesna tutulan işlemler başlığı altındaki 59 uncu maddesinde, kooperatiflerin harçtan muaf olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Aynı Kanunun son fıkrasında ise, 59 uncu maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler saklı olduğu, 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında da, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı, hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 93 üncü maddesinin birinci fıkrasında "*Kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği,*

a)- Birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar ile ortaklarına kefalet etmeleri dolayısıyla bunlardan aldıkları paralar, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden,

b)-Her nevi defterlerin ve ana sözleşmelerin tasdiki ve açılış tasdiklerinde sayfalarının mühürlenmesi her nevi harçtan ve Damga Vergisinden,

c)-Kiraya verilmediği veya irat getirmeyen bir cihete tahsis edilmediği müddetçe sahip oldukları gayrimenkul mallar üzerinden alınacak her türlü vergilerden,

d)-Ortakların temlik edecekleri gayrimenkuller her türlü vergi ve harcından, muaftır.

e)- 13 üncü madde gereğince verilecek bildiri Damga Vergisine, diğer harç ve resimlere tabi değildir." hükmü ile aynı maddenin dördüncü fıkrasında da "Kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatifler merkez birlikleri faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, bu maddenin 1 nolu fıkrasının (b) bendi ile 2 nolu fıkrasından gayri fıkralarında yazılı muafılklardan istifade edemezler." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hükümlerden de anlaşılacağı üzere, gerek 492 sayılı Kanunda, gerekse 1163 sayılı Kanunda kooperatiflerin kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenici firmaya devir edecekleri konutlara ilişkin olarak tapuda yapılacak devir işlemleri için kooperatiflerden harç alınmayacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır.

Buna göre, kooperatifinizce kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenici firmaya verilecek olan konutlara ilişkin olarak tapuda yapılacak devir işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası gereğince tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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