

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına(TOKİ) ait gayrimenkulün cins tashihi işleminde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.29.10.00-110-14-1
Tarih	18.01.2011

T.C.

GÜMÜŞHANE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

ÇOK İVEDİ

Sayı : B.07.4.DEF.0.29.10.00-110-14-1

18/01/2011

Konu : Tapu Harcı

İlgide kayıtlı dilekçenizin incelenmesinden, şirketinizin taahhüdü altında tamamlanan ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilen ...Konutu, 1 adet İlköğretim Okulu ile Genel, Ada içi altyapı ve Çevre Düzenlemesi inşaatına ilişkin yapı kullanma izin belgesi için talep edilen harçların istisna kapsamında olup olmadığı hususunda tereddüte düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun "İmar ile ilgili harçlar" başlıklı 80 inci maddesinin (f) bendinde, yapı kullanma izni verilmesi işlerinin "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabi olduğu hükme bağlanmıştır. Anılan Kanunun 5281 sayılı Kanunla değişik 84 üncü maddesinin (2) numaralı bendinde imarla ilgili harçların tarifesi belirlenmiş bulunmaktadır.

Aynı Kanunun 96 ncı maddesinin (A) fıkrasında, "Bakanlar Kurulu, bu Kanunda en az ve en çok miktarları gösterilen aşağıda yazılı vergi ve harçların tarifelerinin belediye grupları itibariyle tayin ve tespit eder."

denilmekte olup imarla ilgili harçlar da bu maddede sayılan harçlar arasında yer almaktadır.

Söz konusu maddenin (A) fıkrasında sayılan vergi ve harçların belediye grupları itibariyle tespiti, 7/5/2005 gün ve 25808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılmış bulunmaktadır.

Öte yandan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 9 uncu maddesine 5492 sayılı Kanunla eklenen ikinci fıkrasında, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26/5/1981 tarihli ve 2464sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, şirketiniz taahhüdü altında tamamlanan ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilen yapılara ilişkin yapı kullanma izni harcının, belediyelerin hangi grupta yer aldığına bakılmaksızın 2464 sayılı Kanunun 84 üncü maddesinin (2) numaralı bendinde belirtilen en az tutar üzerinden alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun "Tapu ve Kadastro Harçları" bölümünde yer alan "Mevzu" başlıklı 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, aynı tarifenin 13 üncü maddesinin (a) fıkrasında da, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm için) 110,00TL tapu harcı tahsil olunacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) fıkrasında ise, genel ve özel bütçeli dairelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri tapu harcından istisna edilmiştir.

06.06.2008 tarihli ve 26898 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5766 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen Ek Madde 12 ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamına alınmıştır.

Bu çerçevede, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 06.06.2008 tarihinden itibaren 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) fıkrası kapsamında yapacağı işlemlerde tapu harcından bağışık tutulacaktır.

Bu itibarla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilen yapılara ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işleminin, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) fıkrası gereğince tapu harcından istisna edilmesi gerekir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Defterdar

(*) 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