

Miras paylarının "Düzenleme Şeklinde Miras Payının Devri Sözleşmesi"ne istinaden yapılacak tescil işleminden tapu harcının ne şekilde tahsil edileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-140[60-2015-57]-93
Tarih	18.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 66813766-140[60-2015-57]-93 18/02/2016

Konu : Sözleşmeye dayalı pay temlikinde Tapu Harcı matrahı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden;'ın, muris'ın terekesini teşkil eden tüm taşınmaz, taşınır, menkul, nakdi vesair tüm miras hak ve hissesinin tamamını ... TL bedel karşılığında diğer bir mirasçı'a ... 21. Noterliğinde düzenlenen .../.../2014 tarihli "Düzenleme Şeklinde Miras Payının Devri Sözleşmesi" ile temlik ettiği, mirasa konu İlçeniz, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel ve ... parselde yer alan taşınmazların adına kayıtlı miras paylarının sözleşmeye istinaden adına yapılacak tescil işleminde tapu harcı matrahının tespiti hususunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek, konu hakkında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hüküm altına alınmış olup, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a bendinde, 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 devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde, *"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.*

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcına esas olacak değer, gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım satım bedelidir.

Bu itibarla, gayrimenkul devrine yönelik Müdürlüğünüzde yapılacak söz konusu tapu tescil işlemlerinde tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere mükellef tarafından beyan edilen gerçek alım satım bedeli üzerinden hesaplanması 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. — 15.09.2026