

Sözleşme Kapsamında Satın Alınan Ancak Tescil İşlemi Gerçekleşmeyen Taşınmazın Mahkeme Kararına Göre Yapılacak Tescil İşleminde Harcın Matrahı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2024/215]-1313662
Tarih	25.09.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024/215]-1313662

25.09.2024

Konu : Sözleşme Kapsamında Satın Alınan Ancak Tescil İşlemi Gerçekleşmeyen
Taşınmazın Mahkeme Kararına Göre Yapılacak Tescil İşleminde Harcın Matrahı

İlgi : 13.08.2024 tarih 3682831 sayılı ve 12.08.2024 tarih 3668153 sayılı özelge talep formları.

İlgide kayıtlı özelge talep formları ve eklerinin incelenmesinden,

-ile arasında ... Projesi kapsamında numaralı villa için 2/10/2017 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi imzalandığı,

- Akabinde 22/12/2017 tarihinde ilgili taşınmaza ilişkin devir sözleşmesi imzalandığı, bu kapsamda 2/10/2017 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şirketinize devredildiği, daha sonra taraflar arasında 24/12/2018 tarihinde akdedilen ek sözleşme ile ... numaralı villanın numaralı villa ile değiştirildiği ve sözleşme bedelinin buna uygun olarak artırıldığı, son halinde taşınmaz için şirketinizce ödenen bedelin 3.000.000 TL olduğu,

- Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın gerçek satış bedelinin tamamı ilgili tarihlerde peşin ve nakit olarak ödenmesine rağmen tapu devri yapılmadığından şirketinizin 19/4/2019 tarihinde satış vaadine dayalı tapu iptal ve tescil davası açtığı, Bakırköy 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin sayılı kararı ile davalı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. adına kayıtlı ... ili, ilçesi, Köyü, ... Çiftliği mevkii, ada, parsel, villa, no.lu bağımsız bölümün tapusunun iptali ile şirketiniz adına tesciline karar verildiği ve bu kararın 17/7/2024 tarihinde kesinleştiği,

- İşbu kesinleşme kararı üzerine şirketiniz tarafından dava konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğüne tapunun hükmen şirketiniz adına tescili için müracaatta bulunulduğu, Tapu Sicil Müdürlüğünce, taşınmaz hakkında Mahkemece bilirkişi raporu sonrası dava harcına esas değer olarak 18/7/2022 tarihi itibarıyla belirlenen 50.900.000 TL'lik değer esas alınarak tapu harcının hesaplandığı, ancak şirketinizin söz konusu taşınmazı 31/12/2017 tarihli sözleşme ve sonrasında villa değişimi nedeni ile yapılan 24/2/2018 tarihli ek sözleşmeye göre toplam 3.000.000 TL'ye (KDV hariç 2.542.372,88 TL) satın aldığı

belirtilerek tapuda yapılacak hükmen tescil işlemi sırasında tapu harcının hangi değer üzerinden hesaplanacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 7/10/1997 tarihli ve 1997/5 sayılı Harçlar Kanunu İç Genelgesinde tapu harcı matrahının tespitinde katma değer vergisinin dikkate alınmaması gerektiği açıklanmıştır.

Buna göre, katma değer vergisine tabi gayrimenkul devir ve iktisaplarında, tapu harcı matrahına katma değer vergisinin dahil edilmemesi gerekmele birlikte, devre konu gayrimenkulün KDV hariç satış bedelinin, söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden düşük olması durumunda, tapu harcının hesabında emlak vergisi değerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesinin sayılı kararının incelenmesinden, davaya konu villanın 19/4/2019 dava tarihi itibarıyla rayiç değerinin 13.000.000 TL olduğu, 18/07/2022 dava yenileme tarihi itibarıyla rayiç değerinin ise 50.900,000 TL olduğu belirtilmiş ve söz konusu taşınmazın davalı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Tapu kaydında Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak) adına olan tapusunun iptali ile şirketiniz adına tapuya kayıt ve tesciline karar verildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... köyü, ... Çiftliği mevkii, ... ada, ... parsel sayılı ... villa ... no.lu bağımsız bölümün Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesinin 14/5/2024 tarihinde kesinleşen sayılı kararı gereği şirketiniz adına tescili sırasında, işlem tarihi itibarıyla geçerli emlak vergisi değerinden az olmamak üzere taşınmaza ilişkin olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve ek sözleşme ile belirlenerek ödendiği anlaşılan gerçek satış bedelinin KDV hariç tutarı üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendi uyarınca tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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