

Kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle bankaya devredilen taşınmazın düzenlenen protokol gereği tekrar eski malik adına devri sırasında tapu harcı matrahı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/317]-565767
Tarih	11.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/317]-E.565767

11.07.2019

Konu : Kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle bankaya devredilen taşınmazın düzenlenen protokol gereği tekrar eski malik adına devri sırasında tapu harcı matrahı

İlgi : 09.10.2018 tarih ve 5099302 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Bankası T.A.O. lehine 420.000,00 TL bedelle ipotekli bulunan İstanbul ili, ... ilçesi, ... Köyü, ... ada, 33 parsel sayılı 71/8314 arsa paylı Zemin Kat A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm adınıza kayıtlı iken kredi borcunun ödenmemesi nedeniyle anlaşma yolu ile 110.000,00 TL bedel üzerinden işlem yapılarak kredi borcuna karşılık adı geçen banka tarafından devralındığı ve ... Bankası T.A.O. ile aranızda imzalanan protokolle söz konusu taşınmaza ilişkin geri alım ve vefa hakkı tanındığından bahisle tapuda yapılacak tescil işlemi sırasında tapu harcı matrahına esas olacak değer protokolde bahsi geçen 110.000,00 TL mi yoksa taşınmazın emlak vergisi değeri mi olacağı hususunda 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 belirtilmiş olup, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı belirtilmiştir.

Kanunun 63 üncü maddesinde ise; "*Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.*

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 Kanunu'nda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde

uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmü yer almaktadır.

Özelge talep formu ekinde yer alan ve ... Bankası T.A.O. ile aranızda düzenlenen protokolde; daha evvel T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğunuz kredi sözleşmesi gereğince kullandırılan krediden kaynaklanan borçların tasfiyesine yönelik maliki olduğunuz İstanbul ili, ... ilçesi, ... Köyü, ... ada, 33 parsel sayılı 71/8314 arsa paylı Zemin Kat A Blok 1 no.lu bağımsız bölümün 110.000,00 TL bedel üzerinden ipotek hariç ... Bankası T.A.O.'ya devredildiği, protokolün 4 üncü maddesinde de taşınmazın geri satışına ve vefa hakkı tanındığına ilişkin düzenlemenin bulunduğu görülmüştür.

Buna göre; adınıza kayıtlı iken kredi borcuna karşılık ... Bankası T.A.O. tarafından devralınan taşınmazın, borcun ödenmiş olması nedeniyle düzenlenen protokol gereği eski malik olarak tapuda adınıza yapılacak devir işlemi sırasında 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a maddesine göre, devre konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı 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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.