

İntifa Hakkının kaldırılmasında kayıtlı değer üzerinden mi vergi değeri üzerinden mi harç uygulanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.58.10.00-2011-17-162-12
Tarih	29.12.2011

T.C.

SİVAS VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.58.10.00-2011-17-162-12

29/12/2011

Konu : İntifa Hakkının kaldırılmasında kayıtlı değer üzerinden mi vergi değeri
üzerinden mi harç uygulanacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden ... Mahallesi ... mevkii ... ada ... parselde şirketiniz adına tescilli ... m² taşınmazın üzerine ... yılında ... TL bedelle intifa hakkı tesis edildiği, bu intifa hakkının ... yılı itibariyle kaldırılması talep edildiği, kaldırılacak olan intifa hakkında harç matrahının tespitinde tereddüte düşüldüğü, intifa hakkının aynı bedel üzerinden mi, yoksa emlak vergi değeri üzerinden mi kaldırılacağı hususunda Defterdarlığımız görüşü talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere 492 Sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, 60 ıncı maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden nevi ve mahiyetine göre değer esası üzerinden nisbi veya maktu olarak alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 4 üncü maddesinde, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasından, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesinde kayıtlı değer üzerinden harç aranılacağı; aynı tarifenin 20/e fıkrasında da, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu harç oranları 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere tarifenin I/4 üncü maddesi için binde 59,4; tarifenin 20/e fıkrası için ise binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63 üncü maddesinde, "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 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.

Aynı Kanun'un 64 üncü maddesinin son fıkrasında ise; "....Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." denilmektedir.

Bu hükümlere göre, ... Mahallesi ... mevkii ... ada ... parselde şirketiniz adına tescilli ... m² taşınmazın üzerine tesis edilen intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine bedelsiz feragat edilmesinde Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifenin I/4 maddesi gereğince tapu işleminin yapıldığı tarihteki emlak vergisi değeri üzerinden, intifa hakkının bir bedel karşılığında devredilmesi halinde ise taraflarca kararlaştırılan devir bedeli üzerinden, (4) sayılı tarifenin 20/e fıkrasına göre harç 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