

Üst hakkı bedelinin emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda, emlak vergisi değerinin iki katının esas alınarak harcın hesaplanması gerektiği hakkında..

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.63-6373-745/3007
Tarih	10.01.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.63-6373-745/3007

10.01.2008

Konu: Üst hakkı hk.

.....VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

(..... Grup Müdürlüğü)

İlgi: tarih ve sayılı yazınız.

Yazınız ve eklerinin incelenmesinden, mülkiyetii A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkul üzerine yıllık 200.000 USD bedel üzerinden 49 yıllığına A.Ş. lehine üst hakkı tesis edileceği, üst hakkına konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinin 660.738,66 YTL olduğu belirtilerek tapuda yapılacak işlemlerde hangi değer üzerinden tapu harcı aranacağına ilişkin görüşümüzün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı Tapu ve Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harçlar başlıklı (4) sayılı tarifenin 5615 sayılı Kanunun 16 ncı maddesi ile değişik 20/d maddesinde, gayrimenkul

hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz.) devir alan için binde 15 oranında, aynı tarifenin 20/e maddesinde, 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 üzerinden, devir alan için binde 15 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

(4) sayılı tarifenin 20/d maddesine göre, daimi ve müstakil nitelikli hakkın tesisi sırasında tapu harcı matrahının belirlenmesinde, hakka konu gayrimenkulün tesis ve devri için ödenen bedeli ile emlak vergisi değerinin mukayesesinin yapılması gerekmektedir. Yapılan mukayese sonucunda harcın, tesis ve devir için ödenen bedelin emlak vergisi değerinin iki katının üzerinde olması halinde emlak vergisi değerinin iki katı üzerinden, emlak vergisi değerinin yarısından daha az olması durumunda ise, emlak vergisi değerinin yarısı üzerinden hesaplanması gerekir. Üst hakkının bu iki değer arasında bir değer olarak bildirilmesi halinde, harcın üst hakkı olarak belirlenen değer üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, aynı tarifenin 20/e maddesine göre, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesisinde tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden harç alınması öngörülmüş olup, harcın matrahında alt ve üst sınır bulunmamaktadır.

Buna göre, tesis olunan hakkın tarifenin yukarıda açıklanan hükümlerden hangisinin kapsamı içinde olduğunun belirlenmesi harcın matrahının belirlenmesi bakımından önem arz etmektedir.

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkıdır (MK.726, 826). Türk Medeni Kanununda üst hakkı, kurulması ve kütüğe tescil şekli bakımından irtifak hakkı olan üst hakkı (MK.726) ile bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) hak olan üst hakkı (MK.826) olmak üzere iki ayrı şekilde değerlendirilmektedir.

İrtifak hakkı olan üst hakkı Medeni Kanununun 726 ncı maddesinde tanımlanmıştır. Bu madde uyarınca; üst hakkı bir şahıs veya bir taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir. Eğer bu hak bağımsız ve sürekli nitelik taşımıyorsa yani, 30 yıldan az süreli ise veya 30 yıl ve daha uzun süreli olmakla beraber üst hakkının tesisi sırasında üçüncü kişilere devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine, üzerinde aynı hak tesis edilemeyeceğine veya bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine dair kısıtlamalar getirilmişse bu üst hakkı daimi ve müstakil nitelikli bir hak sayılamayacaktır.

Bağımsız ve sürekli hak olan üst hakkı ise Medeni Kanunun 826 ila 836 ncı maddeleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre üst hakkı en az 30 yıl için tesis edilmişse sürekli sayılacağı bu hakkın başkasına devredilebileceği ve mirasçılara geçeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, 30 yıldan daha fazla süreli tesis edilen ve mirasçılara intikal eden üçüncü şahıslara devredilebilen veya üzerine aynı hak tesis edilebilen üst hakları daimi ve müstakil nitelikli hak olarak kabul edilecektir.

Bu itibarla, daimi ve müstakil nitelikli üst hakkının tesisi sırasında tapu harcı matrahının belirlenmesinde, hakka konu gayrimenkulün tesis ve devri için ödenen bedeli ile

emlak vergisi değerlerinin mukayesesinin yapılması gerekecektir.

Yazınız ekindeki sözleşmenin incelenmesinden, üst hakkının 49 yıllığına yapıldığı ve hakkı kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmadığı görüldüğünden bu hakkın daimi ve müstakil nitelikli hak olduğunun kabul edilmesi gerekir.

Buna göre, yıllık 200.000 USD olan üst hakkı bedelinin işlem tarihindeki YTL cinsinden değerinin belirlenmesi, bu bedelin üst hakkı süresi ile çarpılması ve bulunacak değer üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değeri ile mukayesesinin yapılması, üst hakkı bedelinin emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda, emlak vergisi değerinin iki katının esas alınarak harcın hesaplanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

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