

Kapasite artırımı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.63-6373-745-58727
Tarih	28.07.2006

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.63-6373-745

Konu: Kapasite artırımı hk. 8/

28/7/2006-58727

.....**VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

..... Yay.Bas.Tic. ve Sanayi Anonim Şirketi tarafından Başkanlığımıza verilen 17/7/2006 tarih ve 06/M/2743 sayılı dilekçe ve eklerinin fotokopisi ilişikte gönderilmiştir.

Dilekçede, daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı tesis edilen gayrimenkuller üzerine yapılan yatırımın kapasitesinin artırılması ve türünün değiştirilmesi nedeniyle, önceki üst hakkı bedeli ile yeni oluşan üst hakkı bedeli arasındaki farktan iki kez harç istendiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/d maddesinde, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, bunların ayrı kayıtlı değerleri mevcut ise bu değerden, mevcut değilse üzerlerinde bu hakların tesis edildiği gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin yarısından aşağı olamaz) devir alan için binde 15, 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.

Aynı Kanunun 127 nci maddesinde ise, bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlemin yapılmayacağı açıklanmıştır.

(4) sayılı tarifenin 20/e bendinde irtifak hakkı tesisi ile ilgili işlemler, 20/d bendinde ise, gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri ile ilgili işlemler, tesis ve devir olunan bedel üzerinden binde 15 oranında harca tabi tutulmaktadır.

Daha önce daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı tesis edilen ve buna ilişkin harcı ödenen gayrimenkul üzerindeki yatırım kapasitesinde artırıma gidilmesi veya türünün değiştirilmesi nedeniyle bedelde meydana gelen artışların sözleşmeye bağlanması ve bunun tapuda resmi senet düzenlenerek işleme konulması nedeniyle resmi senedin düzenlendiği tarih itibarıyla oluşan yeni değer ile önceki değer arasındaki artış miktarı esas alınarak bu değerın kalan süre ile çarpılması suretiyle bulunacak matrah üzerinden binde 15 nispetinde harca tabi tutulması gerekmektedir.

Buna göre, daha önce 550 yatak kapasiteli ve beş yıldızlı olarak yapılması öngörülen tatil köyünün tür ve kapasitesi değiştirilerek 1014 yatak kapasiteli otel tesisi olarak belge düzenlenmesi nedeniyle, yeni oluşan üst hakkı bedelinden önceki üst hakkı bedeli düşölerek bulunan değerin geri kalan üst hakkı süresi ile çarpılması sonucu hesaplanacak $[(298.481,04 - 92.793,25) \times 48 = 9.873.013,92 \text{ YTL.}]$ bedel üzerinden binde 15 oranında harç aranılması, tapuda yapılan tür ve kapasite artırımına ilişkin işlemin aynı anda gerçekleşmesi nedeniyle tür ve kapasite artırımı için ayrı ayrı harç hesaplanmaması gerekir..

Bilgi edinilmesini, gereğinin açıklamalarımız doğrultusunda yapılmasını, sonucundan dilekçesine cevaben şirkete ve Başkanlığa bilgi verilmesini rica ederim.

Başkan a.

EKLER:

EK - 1 Dilekçe (3 sayfa)

2 Kültür ve Tur.Bak.yazısı (1 sayfa)

3 Milli Emlak. Gen.Müd. yazısı ve eki (2 sayfa)

4 Kaymakamlığı yazısı (1 sayfa)

5 Tapu Sicil Müd. yazısı (1 sayfa)

6VDB yazısı (2 sayfa)

7 Milli Emlak Gen.Müd.Genelgesi (2 sayfa)

8 Tapu ve Kad.Gen.Müd. Genelgesi (2 sayfa)

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