

Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Tapu Harcı Aranılıp Aranılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2025/21]-428334
Tarih	04.08.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-140.04.01[2025/21]-428334

04.08.2025

Konu : Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Tapu Harcı Aranılıp Aranılmayacağı

.....

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 4/2/2025 tarihli ve belge numaralı Yatırım Teşvik Belgenizin bulunduğunu belirterek, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ili, ilçesi, Mahallesi, ada, ... parsel ile ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde şirketiniz lehine üst hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemin tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-d fıkrasında, 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde tapu harcından müstesna tutulan işlemler bentler halinde sayılmış olup, söz konusu maddede yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılacak işlemlere yönelik tapu harcı istisnası bulunmamaktadır.

Mezkur Kanunun 123 üncü maddesinin beşinci fıkrasında ise, "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yer alan yatırım mallarına ilişkin olarak Yatırım Teşvik Belgesi sahibi yatırımcılarla bu malların üreticileri ve tedarikçileri arasında düzenlenen kâğıtlar, münhasıran yatırım döneminde belge kapsamındaki yatırıma yönelik gayri maddi hakların kiralanması ve satın alınmasına ilişkin düzenlenen kâğıtlar, belge kapsamında sabit kıymet yatırımlarının imal ve inşasına yönelik düzenlenen sözleşmeler, taahhütnameler, teminatlar ve bu mahiyetteki kâğıtlar ile söz konusu yatırımlara yönelik danışmanlık ve teknik müşavirlik hizmetlerine ilişkin düzenlenen kâğıtlarla ilgili işlemler bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu fıkra hükmünde, yatırım teşvik belgesi kapsamında sabit kıymet yatırımlarının imal ve inşasına yönelik düzenlenen sözleşmeler, taahhütnameler, teminatlar ve bu mahiyetteki kâğıtlar harçlardan müstesna tutulmuş olup, bu süreç öncesinde yapılacak aynı hak tesisi işlemlerinin tapu harcından istisna olacağına ilişkin bir hükme yer verilmemiştir.

Bu çerçevede, Hazine adına kayıtlı bahse konu taşınmazlar üzerinde yapacağınız yatırıma ilişkin olarak şirketiniz adına tapuda yapılacak irtifak (üst) hakkı tesisi işlemine tapu harcı istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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