

Adres
Yeminli Mali Müşavirlik
Denetim ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.

Tarih 09.02.2012
Konu Müşterek mülkiyete konu gayrimenkullerin rızaen taksiminin vergi mevzuatı karşısındaki durumu

Müşterek mülkiyet şeklinde malik olunan daireler, rızai taksim yolu paylaşıldığında;

1- Tapu harcının matrahı Belediye tarafından tespit edilen Emlak Vergi değeri olacaktır. Harçlar Kanunu'nun 63. maddesindeki gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esası, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olup, (4) sayılı tarifenin diğer bentlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde ilgili bentte gösterilen değer üzerinden tapu harcı hesaplanmaktadır.(56 Nolu Harçlar Kanununun genel tebliği C bölümü)

2- 2012 yılı için uygulanacak tapu harcı nispetleri 65 nolu Harçlar Genel tebliğinde belirlenmiştir. Buna göre 4 Sayılı Tarifenin Tapu ve Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harç başlıklı bölümünün 1/6-c maddesinde; ...müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında, aynen veya ifrazen taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 3,96 harç ödenmelidir.

3- Rızai taksim; ticari kazanç sağlamak amacı ile değil, müşterek mülkiyetten münferit mülkiyete dönmek amacı ile karşılıklı olarak anlaşarak yapılmaktadır. Rızai taksim sonucunda; örneğin şirketimiz 16 dairenin %50'sine sahip iken, bu 16 dairenin 8'inin %100'üne sahip hale gelmektedir.

Bu nedenle;

– Karşılıklı olarak yasal defterlerdeki maliyet bedeli dikkate alınarak fatura düzenlenmesi,

-Düzenlenen faturalarda açıklama kısmına; rızai taksim nedeni ile düzenlendiğinin şerh edilmesi , rızai taksim işlemleri ile ilgili tüm dokümanların saklanması ve

-Rızai taksim işlemi için düzenlenen bu faturalarla ilgili KDV iade talebinde bulunulmaması,

uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Saygılarımızla,

MEVZUAT ARAŞTIRMALARI

2012 yılında uygulanacak tapu harçları 65 nolu Harçlar Genel tebliğinde belirlenmiştir. Buna göre; 492 sayılı kanununun 1-6/b maddesine göre ; ...müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında, aynen veya ifrazen taksiminde kayıtlı değer üzerinden binde 3,96 harca tabidir.

Tapu harcının matrahı kayıtlı değerdir.

Harçlar Kanununun 63. maddesinde; "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyiimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro 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 işlemde 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 kadaastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.

Harcın hesabında(5281 sayılı Kanunun 43'üncü maddesiyle değışen miktar) 10 Yeni Türk Lirası'na kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespিতে Maliye Bakanlığı yetkilidir.(*)

56 nolu Harçlar Genel tebliğinde

C-63 üncü maddede yapılan değışiklikler

5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (c) bendi ile, 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değıştirilmiştir.

"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadaastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde 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 kadaastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz."

Yapılan düzenleme ile, gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiştir. Söz konusu değışiklik, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olduğundan, (4) sayılı tarifinin diğer bentlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde ilgili bentte gösterilen değer üzerinden tapu harcı hesaplanacaktır.

Bu itibarla, 6/6/2008 tarihinden itibaren, yapılacak gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat yapılacaktır. Tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harç, %25 oranında vergi ziyayı cezası ile birlikte tahsil edilecektir.

Alıcı ve satıcıların cezalı tarhiyatla karşılaşmamları için, tapuda yapılacak gayrimenkul devir ve iktisap işlemlerinde gerçek alım-satım bedelinin beyan edilmesine özen göstermeleri gerekmektedir.

Kanun hükmü uyarınca, gayrimenkul devir ve iktisaplarında, gerçek alım-satım bedelinin tespitine ilişkin takdir komisyonu kararlarına dayalı tarhiyat yapılamayacaktır.

Örnek 1 : (A) şahsı, elinde bulunan gayrimenkulü (B) şahsına 12/6/2008 tarihinde 100.000 YTL karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değeri 40.000 YTL dir. Taraflar, tapuda alım-satım bedelini 70.000 YTL olarak beyan ederek, bu tutar üzerinden tapu harcı ödemişlerdir.

Yapılan işlemin tapu harcı uygulaması açısından değerlendirilmesi:

Alım-satım işlemi için beyan edilmiş olan 70.000 YTL, emlak vergisi değerinin üzerinde olmakla birlikte, gerçek alım-satım bedeli olmadığından, gerçek alım-satım bedeli idarece tespit edilerek aradaki fark matrah (100.000 YTL – 70.000 YTL =30.000 YTL) üzerinden alıcı ve satıcı adına cezalı harç tarhiyatı yapılacaktır.

Örnek 2 : (A) şahsı konut almak üzere, halihazırda arsa olan gayrimenkul üzerinde tesis edilen kat irtifakı sonucu ortaya çıkan arsa payını (B) şahsından 20/6/2008 tarihinde 300.000 YTL karşılığı satın almıştır. Söz konusu arsa payının emlak vergisi değeri 5.000 YTL olup, tapuda bu değer (5.000 YTL) üzerinden harç ödenmiştir.

Yapılan işlemin tapu harcı uygulaması açısından değerlendirilmesi:

Burada, üzerine kat irtifakı tesis edilmiş arsaya inşa edilecek binaya ait bağımsız bölüme isabet eden arsa payının satışı söz konusu olup, arsa payı satışının inşaatı tamamlanmış konut satışından bir farkı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, arsa payı vasfındaki gayrimenkulün alım-satımında alıcı ve satıcı gerçek satış bedeli üzerinden harç ödeyecektir.

Örneğimizde; beyan edilen değer, arsa payı için belirlenen emlak vergisi değeri olmakla birlikte, gerçek alım-satım bedelini yansıtmamaktadır. Dolayısıyla, gerçek alım-satım bedeli ile emlak vergisi değeri arasındaki fark matrah (300.000 – 5.000 =295.000 YTL) üzerinden alıcı ve satıcı adına cezalı tapu harcı tarhiyatı yapılacaktır. (*)

DNŞ Kararı

DOKUZUNCU DAİRE	1987	3338	1986	3785	20/11/1987
KARAR METNİ					
MÜŞTEREKEN SAHİP OLUNAN TAŞINMAZLARIN HİSSEDARLAR ARASINDA TAKSİM EDİLMESİ HALİNDE TAPUDA YAPILAN İŞLEM, TRAMPA OLMAYIP TAKSİM OLDUĞUNDAN 492 SAYILI KANUNUN 1-6/B MADDESİ GEREĞİNCE %0 5 ORANINDA HARÇ ALINACAKI HK.<					
Dosyanın incelenmesinden; 6 parça taşınmazdan 5 parçası yükümlü şirket adına 1 parça taşınmaz da Nikeli Çerkezo varisleri adına kayıtlı iken Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararı ile belirlenen ve tasdik edilen projenin tüm olarak uygulanması amacıyla Belediye Encümeni kararıyla ihtilafli taşınmazların bir bütün olarak tevhidten ifrazı ile projesinde yol ve yeşil alanların kamuya terkiyle oluşacak yeni parsellerin belirtildiği şekilde tesciline karar verildiği, bu karar üzerine tevhidin temini için şirket ve şahıs hisselerinin karşılıklı olarak satıldığı ve buna ilişkin harcın ödendiği, karşılıklı satım tevhit, ifraz ve					

terk işleminin yapılması ile müştereken malik olunan 12 parselin meydana geldiği, bu parsellerden daha önce 9 nolu parselde tekabül eden yerin yine Nikeli Çerkezo varisleri adına, diğer parsellerinde şirket adına rızaen taksimine karar verilerek müştereken mülkiyet durumuna son verilmek istendiği, ancak vergi dairesince tapuda yapılan bu işlemin rızaen taksim olmayıp, trampa olduğu görüşüyle yükümlü şirketten trampaya ait nisbetin uygulanması suretiyle %0 40 harç tahsil edildiği, tahsil edilen harcın iadesi istemiyle şirket tarafından Vergi Mahkemesine dava açıldığı, mahkemece, yapılan işlemin taksim olduğu gerekçesiyle uyuşmazlık konusu trampa harcının kaldırılmasına karar verilmesi üzerine vergi dairesince kararın bozulması istemiyle Danıştay'a başvurulduğu anlaşılmıştır.

Uyuşmazlık konusu olayda belediye encümeni kararı üzerine müştereken malik olunan taşınmazların hissedarlar arasında rızaen paylaşılmasına karar verilmiş olup, söz konusu işlem, Medeni Kanununun 627.ve devam maddelerine göre rızaen taksim yoluyla müşterek mülkiyet haline son verme işlemidir. Müşterek mülkiyete son verme şekillerinden biri olan taksimde müşterek sahibi olunan taşınmazın ferdi mülkiyete dönüştürülmesi söz konusu olduğundan ve bu durumda da bir bedelden bahsedilemeyeceğinden, yapılan işlem nedeniyle yükümlü şirketten 492 sayılı kanununun 1-6/b maddesine göre %0 5 oranındaki harcın alınması gerekmektedir. Bu itibarla yükümlü şirketten tapuda iki ayrı kişi adına kayıtlı bulunan gayrimenkullerin karşılıklı olarak değiştirilmesi olan trampa hükümlerine uygulanmak suretiyle %0 40 oranında Tapu Harcı alınması yerinde olmayıp, vergi mahkemesince olayın taksim olarak kabulünde isabetsizlik bulunmamaktadır.

Ancak yükümlü şirket tarafından vergi mahkemesine dava açılırken haksız olarak yapılmış olan tarhiyatın 492 sayılı Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin 1.bölümünün 6/b maddesine göre %0 5 oranında harç alınmak suretiyle düzeltilmesi ve fazla ödenmiş bulunan harcın iadesi istendiği halde yükümlü talebi gözönünde alınmaksızın mahkemece, alınan harcın tamamen terkinine karar verilmesinde isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle Vergi Mahkemesi kararının bozulmasına, tapuda yapılan tapuda yapılan işlemin taksim olması nedeniyle %0 5 oranında harç alınmasına, fazlasının terkinine karar verildi.

BŞ/YÖ

T.C.
MALİYE
Gelirler Genel Müdürlüğü

BAKANLIĞI

TARİH
SAYI

:

:

24.02.1999
B.07.0.GEL.0.43/4305-84/6586

KONU : Rızai taksim sonucunda yapılan satıştan elde edilen gelirin değer artışı kazancı olarak vergilendirilip, vergilendirilmeyeceği hk.

ANTALYA
(Defterdarlık : Vasitasız Vergiler Gelir Müdürlüğüne)

VALİLİĞİ

İLGİ : 11.05.1998 tarih ve 43/4305-84/17415 sayılı yazımız.

İlgi yazımız üzerine, ilinizde bulunan ve tarafından Bakanlığımıza hitaben verilen dilekçelerde, 1986 yılında arsa olarak tapu tescili yapılan gayrimenkullerinin, hissedarlar arasında çıkan anlaşmazlık nedeniyle zorunlu olarak rızai taksim yapıldığı ve rızai taksim sonucunda arsa paylarında ve iktisadi değerinde bir artış olmadığını belirterek, bu arsaların 19.08.1997 tarihinde yapılan satışından elde edilen gelirin değer artışı kazancı olarak vergilendirilip vergilendirilmeyeceği konusunda Bakanlığımızdan görüş talep etmektedirler.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun, 01.01.1999 tarihinden geçerli olmak üzere 4369 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan mükerrer 80 inci maddesinin 7 numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller, tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Medeni Kanunun 633 üncü maddesinde “gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapu siciline kayıt şarttır. Bununla beraber işgal, miras, istimlak, cebri icra tarihiyle veya mahkeme ilamı ile bir gayrimenkulü iktisabeden kimse tescilden evvel dahi ona malik olur. Fakat tescil merasimi ikmal edilmedikçe temlik tasarrufla bulunamaz.” denilmiştir.

Bu hükümlere göre; gayrimenkullerde iktisap tarihi tapu tescil tarihi kabul edilmekle birlikte, Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80/7 nci maddesinin uygulanması bakımından, 16.01.1995 tarihindeki söz konusu rızai taksim işlemi sonucunda, aynı arsa üzerindeki farklı parsellerin hisse oranı değişmeden birleştirilmesiyle oluşan tek parsel için yeni bir iktisaptan söz etmek mümkün bulunmadığından, iktisap tarihi olarak tarlanın parselasyon sonucu arsaya dönüştürüldüğü 07.10.1986 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre yapılarak, durumun adı geçenlerce de duyurulmasını rica ederim.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

SAYI : B.07.1.GİB.4.54.15.01/EVK –
KONU : Emlak Vergisi

İlgi:12/03/2009 tarih ve 3884 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, Adapazarı Merkez Belediyesi'ne verdiğiniz emlak bildiriminde yer alan "emlak değeri"nin nasıl ve kimler tarafından tespit edildiği, söz konusu bildirimde binanın belediye emlak rayiç değerinden daha yüksek bir değerde olması halinde bu değerlerden hangisinin emlak bildiriminde vergi matrahı olarak dikkate alınıp alınmayacağı, tapu harcının tahsilinde hangi değer dikkate alınıp alınmayacağı hususlarında Başkanlığımızgörüşü istenilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 258 inci maddesinde, değerlemenin vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 261 inci maddesinde ise, değerlemenin, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre,

1-Maliyet bedeli;

2-Borsa rayici;

3-Tasarruf değeri;

4-Mukayyet değer;

5-İtibari değer;

3-Vergi değeri;

7-Rayiç bedel;

8-Emsal bedeli ve ücreti

üzerinden yapılacağı ifade edilmiştir.

Yine aynı Kanunun 268 nci maddesinde; Vergi değerinin bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değer olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 ncu maddesinde;

" – Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve il?n edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

Vergi değerinin hesabında on Yeni Türk Lirasına (YTL) kadar olan kesirler dikkate alınmaz. Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.”Hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 54 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde; “213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarınınarsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitini dört yılda bir takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca arsa ve arazi takdirleri son olarak 2005 yılında yapılmış bulunmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hüküm altına alınmış olduğundan 2005 yılında yapılan asgariölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin bina, arsa ve arazi vergisi mükellefiyeti 2006 yılından itibaren başlamaktadır.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin 213 sayılı Kanun hükümleri

uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı belirtilmiştir. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında da, 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin 213 sayılı Kanun hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısının nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

.....

ÖRNEK – 1 Mükellef (A) nın sahibi bulunduğu ve 2001 yılında inşa edilen mesken binasının 2008 yılı vergi değeri 78.000,00 YTL olup, bu binanın 2009 yılı vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

2008 yılı bina vergi değeri	: 78.000,00 YTL
2008 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 12/2=)	: % 6
Binanın 2009 yılı vergi değeri [(78.000,00+(78.000,00 x % 6) =]	: 82.680,00 TL

Diğer taraftan, mükellefiyeti 2009 yılında başlayan mükelleflerin, bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca arsa veya arazi için 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerlerinin 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait yeniden değerlendirme oranlarının yarısı nispetinde kümülatif olarak artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.”Açıklamalarına yer verilmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 42 nci maddesinde; “Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer veya ağırlık esastır.

Menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve k?ğıtlarda değer gösterilmesi mecburidir. Rehin bordroları ile kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen kurallara uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler hakkında bu hüküm uygulanmaz.” Denilmektedir.

Aynı Kanunun 57 inci maddesinde; Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Yine aynı Kanunun 63 ncü maddesinde; “Bu Kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyimini; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastru harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

(5838 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle eklenen fıkraya, Yürürlük:28.02.2009) Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde 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 kadastru harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkraya uyarınca tarhiyat yapılamaz." Hükümü yer almaktadır.

56 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin "C- 63 üncü Maddede Yapılan Değişiklikler" Başlıklı Bölümünde; 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarının değişmesiyle, gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcının tahsil edilmesi esasına geçildiği, söz konusu değişiklik, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olduğundan, (4) sayılı tarifenin diğer bentlerine göre yapılacak tapu işlemlerinde ilgili bentte gösterilen değer üzerinden tapu harcının hesaplanacağı,

Bu itibarla, 06/06/2008 tarihinden itibaren, yapılacak gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedelinin tapu işlemine yansıtılmadığının tespit edilmesi halinde, alıcı ve satıcı adına cezalı tarhiyat yapılacağı, tapuda işlem yapıldıktan sonra, harcın gerçek alım-satım bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden beyan edilip ödendiğinin tespiti halinde, aradaki farka isabet eden harcın, %25 oranında vergi ziyayı cezası ile birlikte tahsil edileceği açıklanmıştır.

Öte yandan, 14/03/2009 tarih ve 27169 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin "II- 492 sayılı Harçlar Kanununda Yapılan Değişiklikler" Başlıklı Bölümünün "1-63üncü Maddede Yapılan Değişiklikler" Alt Başlıklı Bölümünde;

"Bilindiği gibi, 5766 sayılı Kanunla 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinde yapılan değişiklikle gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiş ve 56 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmişti. Ancak, kat irtifaklı gayrimenkullerin alım-satımına ilişkin tapu harcı uygulamasında tereddütler yaşanması üzerine, 5838 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile kat irtifaklı tesis edilmiş gayrimenkullerin devir ve iktisabında tapu harcının, gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanmasına yönelik uygulamaya açıklık kazandırılmıştır.

Örnek: (A) şahsı, üzerinde kat irtifakı kurulmuş gayrimenkulün 3 No'lu bağımsız bölümünü (B) şahsından 90.000 TL bedelle satın almıştır. Söz konusu bağımsız bölüme isabet eden arsa payının emlak vergisi değeri 20.000 TL'dir. Burada tapu harcı, alım-satım konu gayrimenkulün emlak vergisi değeri üzerinden değil, devir ve iktisap edilen gayrimenkul için ödenen 90.000 TL üzerinden tahsil edilecektir." Açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde;

1- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 ncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 nci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedeldir.

Bu hüküm ve tüzük uyarınca emlak vergisine esas olmak üzere her yıl uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanan tebliğ ile açıklanmaktadır.

2- 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 ise harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.