



VEDAT BÜKCÜ
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

GAYRİMENKUL DEVRİNDE TAPU HARCİ TARTIŞMASI

I- GİRİŞ

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapuda hangi tutar üzerinden değer belirleneceği öteden beri tartışma konusu olmuş bir konudur. Tartışma 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinin düzenlenişinden kaynaklanmaktaydı. Bu maddenin yeniden düzenlenmesiyle gerçek alım satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu makalemiz yapılan son düzenlemeler ve eski uygulamaların karşılaştırılmasını içermektedir.

II- 06.06.2008 TARİHİNDEN ÖNCEKİ ESKİ UYGULAMA

492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun "Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri" başlıklı 63 Maddesinde aynen "Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyat cezası %25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir." hükmüne yer verilmiştir.

Maddeye yön veren Maliye Bakanlığı'nın 13.09.2005 tarih ve 25935 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 48 Nolu Harçlar Tebliği ile, bürokrasi ve kırtasiyeciliği artıran işlemlerin ayıklanması, etkin ve verimli hizmet sunulması ve vatandaş memnuniyetinin artırılması amacıyla tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler nedeniyle **tahsil edilecek harçların, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değeri esas alınarak hesaplanacağı** açıklanmıştır. (Ek: 48 Nolu Harçlar Tebliği)

Ancak mükelleflerin **emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde**, beyan edilen değer tapu harcı tarhiyatına esas alınacağı belirtilmiştir. Görüldüğü üzere bu tebliğde emlak vergisi değerinin üzerinde bir beyan mükellefin isteğine bırakılmıştır.

Bu düzenlemeler çerçevesinde gayrimenkul alım satımında emlak vergisi değeri esas alınarak hem alan hem satan satış bedeli üzerinden binde 15 oranında harç ödenmiş, emlak vergisi değerinin altında beyan edenlerden ise ileriki dönemlerde %25 oranında vergi ziyat cezası uygulanarak harçlar talep edilmiştir.

Örnek ile açıklamak gerekirse ;

Emlak vergisi değeri 45.000 YTL olan bir gayrimenkul 150.000 YTL gerçek değer ile satılmış ancak tapu idaresinde satış tutarı 40.000 YTL olarak gösterilmiş ve tapu harcı ödenmiştir.

Eski uygulamada bu durumun tespit edilmesi halinde mükellefe emlak vergisi değeri ile tapuda mükellefin belirttiği değer arasındaki fark olan 5.000 YTL için tapu harcı tarhiyatı ve %25 oranında vergi ziyayı uygulanmakta idi.

şayet mükellef satış değerini emlak vergisi değeri olan 45.000 YTL olarak göstermiş ve tapu harcını bu tutar üzerinden demiş olsaydı daha sonra yapılan bir inceleme sonucunda gerçek değerin 150.000 YTL tutarında olduğu tespit edilse dahi herhangi bir tapu harcı tarhiyatı yapılmamakta ve vergi ziyayı cezası kesilmemektedir.

III- 06.06.2008 TARİHİNDEN İTİBAREN GEÇERLİ OLAN YENİ UYGULAMA ARTIK VERGİ DEğERİ DEğİL GERÇEK ALIM SATIM DEğERİ ÜZERİNDEN HARÇ ÖDENECEK

06.06.2008 Tarih ve 26898 Sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan 5766 Sayılı Kanun ile Harçlar kanunu’nun 63. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. (Yürürlük yayımı tarihinde)

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

Tapuda yapılan işlemden 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 Kanununda yer alan vergi ziyayı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.”

Yapılan bu düzenleme ile gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı beyan edilen **devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanması zorunlu hale gelmiştir.** Ancak bu değer emlak vergisi değerinden az olamayacaktır.

Ancak, tapuda yapılan işlemden sonra emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığı tespit edilirse aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re’sen tarh edilecek, % 25 oranında vergi ziyayı cezası kesilecektir.

Yukarıda verdiğimiz rneği yeni uygulama açısından değerlendirecek olursak;

Emlak vergisi değeri 45.000 YTL olan bir gayrimenkul 150.000 YTL gerçek değer ile satılmış ancak tapu idaresinde satış tutarı 40.000 YTL olarak gösterilmiş ve tapu harcı ödenmiştir.

Yeni uygulamaya göre; bu durumun tespit edilmesi halinde mükellefe gerçek değer ile tapuda mükellefin belirttiği değer arasındaki fark olan 110.000 YTL fark için için tapu harcı tarhiyatı ve %25 oranında vergi ziyayı uygulanacaktır.

Şayet mükellef satış değerini, emlak vergisi değeri olan 45.000 YTL olarak göstermiş ve tapu harcını bu tutar üzerinden ödemiş olsa, daha sonra yapılan tespit sonucunda gerçek değer 150.000 YTL tutarında olduğu tespit edilse, bu kez de aradaki fark olan 105.000 YTL fark üzerinden tapu harcı tarhiyatı yapılacak ve vergi ziyayı cezası kesilecektir.

IV- SONUÇ

06.06.2008 tarihinden önce Harçlar kanunu'nun 63. maddesi ve bu maddeye yön veren 48 Seri Nolu Harçlar Kanunu Tebliği'ne göre gayrimenkul devir ve iktisaplarında emlak vergisi değerinin altında olmamak şartıyla mükellefin beyan ve isteğine göre belirtilen satış değeri üzerinden tapu harcı tahsil edilmekteyken, 06.06.2008 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinde yapılan düzenleme ile gayrimenkul devir ve iktisaplarında **gerçek alım-satım bedeli üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi esasına geçilmiştir**. Bir başka deyişle alıcı ve satıcının beyanına göre değil gerçek alım satım bedeline göre harç tahsil edilecektir. Bu bedel de vergi değerinden düşük olamayacaktır.

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 tapu harcının %25'i nispetinde vergi ziyayı cezasıyla birlikte tahsil edilecektir.

Eki:

- 1- 13.09.2005 Tarih ve 25935 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 48 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği
- 2- 12.07.2008 Tarih ve 26934 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan 56 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği

13 Eylül 2005 Tarihli Resmi Gazete
Sayı: 25935

Maliye Bakanlığından :

Harçlar Kanunu Genel Tebliği
(Seri No : 48)

Bürokrasi ve kırtasiyeciliği artıran işlemlerin ayıklanması, etkin ve verimli hizmet sunulması ve vatandaş memnuniyetinin artırılması amacıyla tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan işlemler nedeniyle tahsil edilecek harçların emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanmasının sağlanması, ayrıca bu idarelerin işlemleri sırasında doğan vergi ve harçların kolaylıkla tahsil edilmesi amacıyla aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekli görülmüştür.

1-Tapu harcı hesaplamasında esas alınacak hususlar ve Bilgi Formu ile ilgili yapılan düzenlemeler

Bilindiği gibi, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde “Bu Kanunda sözü edilen “kayıtlı değeri” veya “emlak vergisi değeri” deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değeri ifade eder.

Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyayı cezası %25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir.

Harcın hesabında 10 Yeni Türk Lirasına kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespiti Maliye Bakanlığı yetkilidir” denilmiştir.

Buna göre, mükellef ile vergi daireleri arasında yaşanan tapu harcı ihtilaflarının sona erdirilmesi amacıyla belediyelerce 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre her yıl belirlenen emlak vergisi değerlerinin, belediyeler tarafından elektronik ortamda ve eksiksiz olarak tapu dairelerine gönderilmesi uygun bulunmuştur. Tapu harçları her yıl 1 Ocak tarihinden itibaren o yıl için belirlenen emlak vergisi değerleri esas alınarak hesaplanacağından, emlak vergisi değerlerinin bu tarihten önce tapu dairelerine intikal ettirilmesi gerekmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifinin I-Tapu işlemleri bölümünün, 3, 4, 6/a, 6/b ,6/c, 8 ,9, 12, 13/a, 13/b, 13/c, 15, 18, 19, 20/a bentleri ile II-Kadastro ve tapulama işlemlerinde tapu harcı, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değeri esas alınarak

hesaplanacaktır. Bu işlemler sırasında mükellefler, emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde, beyan edilen değer tapu harcı tarhiyatına esas alınacaktır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 127 nci maddesinde, “Bu kanunda aksine hüküm bulunmadıkça harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlem yapılamaz.” denilmiştir; 128 inci maddesinde ise, “Gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar harcın ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar.” hükmü yer almıştır.

Bu hükümlere göre, gerekli harçlar ödenmeden işlem yapan tapu memurları, harcın ödenmesinden mükellef ile birlikte sorumlu olacaklarından, harçların yukarıda açıklanan esaslara göre emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanarak tahsil edilmesini sağlamaları gerekmektedir.

Tapu daireleri, harca konu işlemler için beş nüsha olarak düzenleyerek belediye, vergi dairesi ve Maliye Bakanlığına gönderdikleri 1 no’lu bilgi formu yerine, ekte örneği bulunan bilgi formunu bir nüsha olarak düzenleyeceklerdir.

İpotekli işlemler için düzenlenen 2 no’lu bilgi formunda herhangi bir değişiklik yapılmadığından, yapılan her bir ipotek işlemi için 2 no’lu bilgi formu öteden beri olduğu gibi iki örnek olarak düzenlenecektir.

Bu formlar, 492 sayılı Harçlar Kanununun mükerrer 69 uncu maddesi gereğince işlemin yapıldığı tarihi izleyen ay başından itibaren en geç 15 gün içinde Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Yeni Ziraat Mahallesi Etlik Caddesi No:16 06110 Dışkapı/ANKARA adresine taahhütlü olarak gönderilecektir.

Bilgi formunu düzenlemeyen, istenilen bilgileri eksik, yanlış veya yanıltıcı olarak veren veya yukarıda belirtilen sürede göndermeyen yetkili makam ve memurlar hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 355 inci maddesi uyarınca özel usulsüzlük cezası uygulanacaktır.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi Projesinin uygulanmaya başlandığı tapu sicil müdürlükleri, Maliye Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yapılacak protokol uyarınca bilgi formlarını elektronik ortamda göndermeleri durumunda, söz konusu bilgi formlarını ayrıca kağıt olarak göndermeyeceklerdir.

2-Tapu harcı ve buna bağlı damga vergisi tahsilatı ile ilgili yapılan düzenlemeler

Bilindiği üzere, tapu harçlarının tahsiline ilişkin esaslar, 12 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği^[1] ile 20 seri no.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde^[2] açıklanmıştır.

[
[

20 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde, tapu harçlarının yetkili vergi dairesince veya yetkili vergi dairesinin ilgili banka şubesindeki hesabına ödenmek suretiyle, gerektiğinde malmüdürlüğünce, tahsil edilmesi öngörülmüş olup, mükelleflere kolaylık sağlamak amacıyla mahallin icabına göre, tapu harçlarının ilgili banka şubesi yerine bağımsız vergi dairesi veya malmüdürlüğüne ödenmesi hususunda defterdarlıklara yetki verilmiştir.

Yukarıda belirtilen düzenlemelerin yanısıra, tahsilatın kolaylıkla yapılamadığı il ve ilçelerde tapu harçlarının; vergi dairesince görevlendirilecek memurlar vasıtasıyla tahsil edilmesi veya sayman mutemedi görevlendirilmesi hususunda vergi dairesi başkanlıkları, vergi dairesi başkanlıkları olmayan yerlerde defterdarlıklar yetkili kılınmıştır.

Öte yandan, tapu harcı ile birlikte damga vergisinin de tahsil edileceği durumlarda yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde hareket edilmesi gerekmektedir.

12 seri no.lu ve 20 seri no.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğlerinin bu Tebliğe aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Tebliğ olunur.

12 Temmuz 2008 Tarihli Resmi Gazete
Sayı: 26934

Maliye Bakanlığından:

HARÇLAR KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 56)

Kapsam

Bilindiği gibi, 6/6/2008 tarihli ve 26898 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren [5766 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"](#)un 11 ile 15 inci maddelerinde 492 sayılı Harçlar Kanununa ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Bu Tebliğe, Harçlar Kanunu uygulamasına ilişkin olarak 5766 sayılı Kanunla getirilen düzenlemelere yönelik açıklamalara yer verilmiştir.

I - 492 SAYILI HARÇLAR KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

A - 42 nci maddede yapılan değişiklikler

5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (a) bendi ile, 492 sayılı Harçlar Kanununun 42 nci maddesinin ikinci fıkrası;

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

şeklinde değiştirilmiştir.

Yapılan düzenleme ile, kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen davranış kurallarına uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler, değer gösterilmesi gereken işlemler kapsamından çıkarılmıştır.

Bu çerçevede, davranış kurallarına uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnamelerin, belli bir değer ihtiva etmemeleri halinde maktu esasa göre; değer gösterilmesi zorunlu olmamakla birlikte, belli bir değeri ihtiva etmeleri halinde ise nispi esasa göre harca tabi tutulması gerekmektedir.

B- 59 uncu maddede yapılan değişiklikler

5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (b) bendi ile, 492 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan **"Genel ve katma bütçeli dairelerle"**

ibaresi "**Genel ve özel bütçeli idarelerle**", (l) bendinde yer alan "**ek 1 inci**" ibaresi "**ek 2 nci**" olarak değiştirilmiş ve (r) bendi madde metninden çıkarılmıştır.

5766 sayılı Kanunun 15 inci maddesi ile de, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 12- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idareler kapsamında değerlendirilir."

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile bütçe türleri açısından "katma bütçe" uygulamasına son verildiğinden, yapılan düzenleme ile 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinde yer alan "katma bütçe" ibaresi "özel bütçe" olarak değiştirilerek, 492 sayılı Harçlar Kanunu 5018 sayılı Kanun ile uyumlu hale getirilmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması açısından özel bütçeli idarelere tanınan imkanlardan yararlanması sağlanmıştır. Bu suretle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (a) ve (j) bentleri kapsamında yapacağı işlemlerde tapu harcından bağışık tutulacaktır.

Gayrimenkul alım-satımlarında olduğu gibi, karşılıklı harç mükellefiyeti doğuran tapu işlemlerinde söz konusu hüküm münhasıran Toplu Konut İdaresi Başkanlığına uygulanacak olup, karşı tarafa ait olan harç tahsil edilecektir.

492 sayılı Kanunda özel bütçeli kuruluşlara yönelik olarak başka bir istisna veya muafiyet hükmü bulunmadığından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Kanunun 59 uncu maddesinin (a) ve (j) bentleri kapsamı dışında kalan işlemlerinde harç aranacaktır.

Ayrıca, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (r) bendinde yer alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlemlerine yönelik olarak istisna hükmü, mükerrerliğin önlenmesi amacıyla yürürlükten kaldırılmıştır.

C - 63 üncü maddede yapılan değişiklikler

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

"Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro 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 kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai 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 değişiklik, münhasıran gayrimenkul devir ve iktisaplarına yönelik olduğundan, (4) sayılı tarifenin 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 a l o m a l i y e . c o m 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 ziyai cezası ile birlikte tahsil edilecektir.

Alıcı ve satıcıların cezalı tarhiyatla karşılaşmamaları 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.

D- 123 üncü maddede yapılan değişiklikler

5766 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin (ç) bendi ile, 492 sayılı Kanununun 123 üncü maddesinin son fıkrasında yer alan "**harca tabi tutulmaz.**" ibaresi "**bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır.**" şeklinde değiştirilmiştir.

492 sayılı Kanununun 123 üncü maddesinin son fıkrasında Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri ile (Bu kooperatifler ile Kredi Garanti Fonu İşletme ve Araştırma Anonim Şirketi tarafından bankalardan kullanılacak krediler için verilecek kefaletler dahil) bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilerin temini ve bunların teminatları ile geri ödenmelerine ilişkin işlemlerde harç aranılmayacağı hükme bağlanmıştır.

Kanunda sayılan kurumlarca kullanılacak kredilerin temini, teminatları ve geri ödenmelerine ilişkin olarak noterde, tapuda, yargıda ve icrada yapılacak alomaliye.com işlemlerden harç aranılmaması gerekmektedir. Ancak, kredilerin geri dönüşüne ilişkin icra işlemlerinde söz konusu istisna hükmünün yargı harçlarını kapsayıp kapsamadığı hususunda icra dairelerinde tereddütler yaşanmıştır. Yapılan bu düzenleme ile, kredilere ilişkin 123 üncü maddede yer alan istisna hükmü daha açık bir şekilde vurgulanarak, söz konusu işlemlerin hiçbir şekilde harca tabi tutulmayacağı belirtilmiş ve yargı harcı açısından uygulamada oluşan tereddütlerin ortadan kaldırılması sağlanmıştır.

II- 492 SAYILI HARÇLAR KANUNUNA EKLİ TARİFELEERDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

A - (1) Sayılı Tarifede Yapılan Değişiklikler

5766 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin (d) bendi ile, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (1) sayılı tarifenin "A) Mahkeme Harçları" bölümünün sonuna;

"IV. Temyiz ve itiraz harçları:

a) Yargıtay ve Danıştay'a yapılacak temyiz başvurularında 60 YTL

b) Yürütmenin durdurulmasına ilişkin itirazlar dahil olmak üzere

**Bölge Adliye ve Bölge İdare Mahkemelerine
itirazen yapılacak başvurularda 40 YTL**

c) Ağır Ceza Mahkemelerine itirazen yapılacak başvurularda 30 YTL",

B - (3) Sayılı Tarifede Yapılan Değişiklikler

5766 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin (e) bendi ile, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (3) sayılı tarifenin "I- Başvurma harcı" başlıklı bölümüne;

"c) Danıştay'a temyiz başvurularında 60 YTL

d) Bölge İdare Mahkemesine itirazen yapılan başvurularda 40 YTL",

fikraları eklenmiştir.

Yapılan düzenleme ile, daha önce 492 sayılı Harçlar Kanununda yer almayan adli ve idari yargıya ilişkin temyiz ve itiraz başvuruları harç kapsamına alınmıştır. Söz konusu başvurular için "başvuru harcı" ihdas edilerek, yargı organlarının daha hızlı ve verimli çalışmasına imkan sağlanmıştır.

C - (8) Sayılı Tarifede Yapılan Değişiklikler

5766 sayılı Kanununun 11 inci maddesinin (f) bendi ile 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (8) sayılı tarifenin sonuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

"XII- Transfer fiyatlandırması ile ilgili yöntem belirleme anlaşması harçları:

1- Başvuru harcı	25.000	YTL
2- Yenileme harcı	20.000 YTL"	

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasında, "İlişkili kişilerle yapılan mal veya hizmet alım ya da satımında uygulanacak fiyat veya bedelin tespitine ilişkin yöntemler, mükellefin talebi üzerine Maliye Bakanlığı ile anlaşarak belirlenebilir. Bu şekilde belirlenen yöntem, üç yılı aşmamak üzere anlaşmada tespit edilen süre ve şartlar dahilinde kesinlik taşır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, uygulayacağı yöntem konusunda tereddüdü bulunan mükelleflerin gerekli bilgi ve belgelerle birlikte Maliye Bakanlığına başvurarak belli bir dönem için yöntem tespiti talebinde bulunabilmesi mümkündür. Yapılan düzenlemeyle, söz konusu anlaşma sürecine ilişkin başvuru ve yenileme işlemleri harca tabi tutulmuştur.

Tebliğ olunur.