

Özelge: Süreli ve bedelli intifa hakkının terkinde tapu harcı uygulaması hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010/HK-504-4

Tarih:

19/01/2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

ÇOK İVEDİ

19/01/2011

Sayı : B.07.1.GİB.4.10.15.01-2010/HK-504-4

Konu : İntifa hakkının terkinde tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, tapuda yapılacak intifa hakkı tesis ve terkini işleminde, intifa hakkının süreli ve bedelli olması halinde tahakkuk ettirilecek harcın taraflar arasında akdedilen bedel üzerinden mi, yoksa intifa hakkı tesis edilecek taşınmazın asgari beyan değerinin 2/3 ü üzerinden mi hesaplanacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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 belirtilerek, aynı Kanunun 60 ıncı maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esasından nispi veya maktu olarak alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 63 üncü maddesinde, "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergideğerini ifade eder." hükmü ile 64 üncü maddesinin son fıkrasında; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır." hükmü yer almaktadır.

492 Sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (e) fıkrasında, 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 (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) üzerinden devir alan için binde 16,5 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, aynı tarifenin I inci bölümünden sonra gelen son fıkrasında, tarifenin 20/e maddesinde yer alan intifa hakkı değerinin Kanunun 64 üncü maddesinin son fıkrasına göre hesaplanan miktardan düşük olamayacağı hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, gayrimenkul üzerine intifa hakkı tesisinde, tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden harç alınması öngörülmüş olup, harcın matrahında alt sınır olarak gayrimenkulün emlak vergisi değerinin 2/3'ünün esas alınması gerekmektedir. Harcın matrahının üst sınırı ise, 5838 sayılı kanunun 17 nci maddesi ile (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine eklenen parantez içi hükmüyle üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamayacağı şeklinde belirlenmiştir.

Buna göre intifa hakkı tesisinde, (üzerine hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin 2/3 ünden az olmamak üzere) söz konusu hakkın tesis ve devir bedeli üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine göre binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı V.

(*) 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.