



TAPU KADASTRO HARCİ SORUNSALI ve BERABERİNDE GETİRDİKLERİ

Murat GÜNTUTMAZ(*)

1 - GİRİŞ

Barınma ihtiyacı ilkel toplumlardan günümüze kadar insanoğlunun en temel ihtiyaçlarından biri olmuştur. İnsanın “normal” bir hayat sürebilmesi için barınma ihtiyacını mutlaka karşılaması gerekmektedir. Aksi halde toplum halinde yaşama olanağı kalmaz, aile kurulamaz, hayat devam edemez. Modern toplumda da barınma ihtiyacı temel olarak ev sahibi olmak ev sahibi olmayanlar için ise kiracı olmak yoluyla karşılanmaktadır. Kiracı olanlar ise genel olarak bir gün mutlaka ev sahibi olma arzusundadırlar. Barınmanın ne kadar önemli bir olgu olduğu toplumumuzda “Dünyada mekân, ahrette iman” sözüyle tasdik edilmiştir. Bu çalışmamızın konusunu işte bu ev sahibi olmak isteyenlerin karşılaştığı sorunlardan biri olan tapu kadastro harcı oluşturmaktadır.

2- YASAL DÜZENLEMELER

Tapu kadastro harçları 17.07.1964 gün ve 11756 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun dördüncü kısmında düzenlenmiştir. Kanunun 57. maddesine göre tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanlar tapu ve kadastro harcına tabidir. Harcın mükellefi kanunun 58. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmekle beraber genel olarak işleme taraf olan ve (4) sayılı tarifiede sayılan kimselerdir. Tapu ve kadastro harçları (4) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi ya da maktu olarak alınır. Değer ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (4) sayılı tarifiede yazılı değerler esastır.

Günümüzde tapu ve kadastro harcına en çok konu oluşturan işlemler konut maksatlı daire alım satım işlemleri olmaktadır. Harçlar kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-20.a bendinde gayrimenkullerin

(*) Vergi Müfettişi

ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 16,5'tur.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinde kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" ve "emlak vergisi değeri" deyimlerinin, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade ettiğini açıklamıştır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında "gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır" denilmektedir.

Yukarıda iki ayrı hüküm yer almakta olup, birincisinde 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifenin I-20.a bendinde tapu ve kadastro harcının gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanacağı, ikincisinde ise kanunun 63. maddesinde tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir. Her ne kadar her iki kanun metninden aynı sonuç çıksa da pratikte tapu ve kadastro harcı mecbur kalınmadıkça asgari harç matrahı olan emlak vergisi değeri üzerinden ödenmektedir.

3- DEĞERLENDİRME

Daha iyi anlaşılabilir somutlaştırılabilmesi bakımından konuyu gerçek bir olaydan alınan bir örnek üzerinden açıklamaya çalışalım. A şahsı B şahsından 63.000 TL karşılığında bir apartman dairesi satın almıştır. Satış bedelinin 23.000 TL'sini birikimlerinden karşılamış, 40.000 TL için ise X bankasından kredi kullanmıştır. Dairenin emlak vergisi değeri 28.000 TL'dir. Tapu dairesinde yapılan devir işlemleri sırasında tahakkuk fişi hazırlanırken tapu memuru dairenin harç matrahını kendiliğinden 28.000 TL olarak yazmıştır. A şahsının bankadan kredi kullandığını belirtmesi üzerine tapu memuru ne kadar kredi kullandığını sorup 40.000 TL cevabını alınca "o zaman 40.000 TL yazalım da ceza yemeyin" demiştir. A şahsının "ben daireyi 63.000 TL'ye aldım, matrahı 63.000 TL yazın" demesi üzerine tapu memuru ancak üçüncü seferde o da A şahsının ısrarı üzerine harç matrahını 63.000 TL olarak yazmıştır.

Yukarıdaki gerçek hayattan birebir alınmış örnekten de görüyoruz ki ülkemizde tapu kadastro harcının emlak vergisi değeri üzerinden ödenmesi mutad bir hal olmuştur. Bu durum o kadar kanıksanmıştır ki tapu memuru bile gayrimenkulün devir bedelini sormadan doğrudan emlak vergisi değerini dikkate almıştır.

Görüyoruz ki pratikte tapu kadastro harcı gerçek satış bedelinden değil mümkün olduğunca asgari düzey olan emlak vergisi değeri üzerinden ödenmektedir. Çalışmamızın bundan sonraki bölümünde bu durumun nedenleri ve çözüm yolları üzerinde duracağız.

Tapu kadastro harcının gerçek matrahı üzerinden ödenmemesini nedenlerini şöyle sıralayabiliriz.

- Harcının oranının yüksek olması (Binde 16,5),

- Pratikte satıcıların harcı ödemeye yanaşmaması bu nedenle satıcının harcın binde 16,5 oranında mükellefi olmasına rağmen bu harcın da alıcı tarafından ödenmesi yani alıcının harcın hem alıcı hem de satıcı bakımından yüklenicisi olması dolayısıyla alıcı için harcın oranının kanuni oran olan binde 16,5 değil pratikte binde 33 olması,

- Herkes emlak değeri üzerinden ödüyor ben neden yüksek matrahtan daha fazla harç ödüyorum şeklindeki psikolojik etki,

Harcın yüksek olması başlı başına bir kaçınma sebebi olmaktadır, vergi idaresinin gelir ve kurumlar vergisi gibi dolaysız vergi gelirlerini artırmak yerine tahsili ve idaresi daha kolay olan KDV, ÖTV, ÖİV gibi dolaylı vergilere ve harçlara kayması, vergi gelirlerini bu yolla artırmaya çalışması toplumda tepki oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca yukarıda bahsettiğimiz gibi satıcının kendi üzerine düşen harcı ödemeyip alıcıya yüklemesi de pratikte alıcı bakımından harcın oranının binde 16,5 değil iki katı olan binde 33 olması anlamına gelmektedir. Bu ve benzeri sebeplerle harç matrahı aşındırılmakta ve normalde tahsil edilmesi gerekenden daha az harç tahsil edilebilmektedir. Bunu, yukarıdaki örneğimizi baz alarak bir tablo yardımıyla açıklamaya çalışalım.

Harç Matrahı	Harç Tutarı (Alıcı)	Harç Tutarı (Satıcı)	Harç Tutarı (Toplam)
28.000,00	462,00	462,00	924,00
40.000,00	660,00	660,00	1.320,00
63.000,00	1.039,50	1.039,50	2.079,00

Tabloda görüldüğü gibi normalde 2.079,00 TL harç tahsil edilmesi gerekirken pratikte çoğunlukla 924,00 TL, banka kredisi kullanıldığında ise 1.320,00 TL harç tahsil edilebilmektedir.

Harç matrahının düşük gösterilmesi konut satışı yapan mükelleflerin çapraz kontrolünü de güçleştirmekte, harç tahsilatının azalmasının yanı sıra gelir ya da kurumlar vergisi matrahının ve bununla beraber KDV matrahının aşınması ve KDV matrahının aşınması sonucunda konut inşa edip satanlarca haksız KDV iadesi alınması sonuçlarını doğurmaktadır. Vergi idaresi tarafından bankalardan kullanılan konut kredileri üzerinden bir kontrol mekanizması başlatılmış olsa da bu kontrol mekanizması yapılabileceklerden yalnızca biridir. Bilindiği gibi çapraz kontrolde amaç tarafların menfaatlerini çatıştırarak aralarında yapabilecekleri çıkar anlaşmalarını engellemek ve mümkün olduğunca doğru matraha ulaşmaktır. Tapu kadastro harcı bugünkü haliyle bu fonksiyonunu yerine getirememektedir. Yapılan vergi incelemelerinde karşılaşıldığı üzere alıcı ve satıcılar aralarında anlaşmakta, ifade vermeye geldiklerinde ağız birliği yapmaktadır, çünkü mevcut sistem bunu taraflar için daha kazançlı duruma getirmektedir.

Sorunları ve nedenlerini yukarıdaki tespit ettikten sonra şimdi de çözüm önerilerimizi sunalım.

- Birinci olarak harcın oranının yüksek olması ve tamamının pratikte alıcı üzerinde kalması nedeniyle dışından tırnağından artırarak, pek çok yerden keserek bir ev almaya çalışan sabit gelirli insanları da düşünerek harcın oranının alıcı satıcı için ayrı ayrı değil toplam binde 10-15 seviyelerine düşürülmesi gerekmektedir. Zira vergilemede amaç sadece gelir elde etmek değildir, maliye politikasının (vergi ve harç uygulamalarının) sosyal amaçları da vardır. Binde 15 oranında harç alınması durumunda yukarıdaki örnekte gerçek bedel üzerinden 945,00 TL harç tahsil edilmektedir. Oysa hali hazırda binde 33'lük bir oranla çoğu zaman tahsil edilen tutar yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere 924,00 TL'dir.

- İlk sırada yer alan önerimize ek olarak ilk defa konut alacaklara, sosyal konutlara daha düşük harç oranı, bedeli yüksek lüks (proje) konutlarına sosyal konutlara oranla daha yüksek harç oranı belirlenebilir.

- Üçüncü olarak hali hazırda gerçek değerinin iki hatta üç kat altında olan emlak vergisi değerlerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Bu ayrıca belediyelerin emlak vergisi gelirlerinde de artışa yol açacaktır. Bununla beraber konutların gerçek değerlerinin kavranabilmesi için araçlardaki kasko değeri benzeri bir değer biçme yöntemi bulunmalıdır. Konut kredisi kullanımlarında zaten bankalarca bağımsız eksperlere ilgili konutun değeri tespit ettirilmekte ve bu değer en fazla %75'ine kadar kredi kullanılmaktadır. Tapu kadastro harcının matrahının belirlenmesinde bu değerler asgari değer olarak alınabilir.

- Yukarıdaki önerilerden biri olan harcın oranının düşürülmesi uygulamasına gidilmediği takdirde alıcı için ödediği harcın kendisine geri iadesi, konutu kiraya verdiği takdirde kira gelirinden dolayı ödeyeceği Gelir Vergisinden ödediği harcın mahsubu gibi kolaylıklar sağlanmalıdır. Bu şekilde alıcı başlangıçta binde 33 harç öder ancak bunun yarısını sonradan geri alacağını bildiği için gerçek değer üzerinden beyanda bulunarak satıcının mali kontrolünü sağlamış olur.

- Konuya ilişkin vergi incelemelerinde alıcı ile satıcının aralarında anlaşmalarını engellemek amacıyla; tapu dairesinde beyan edilen ilk değer ile inceleme sonucunda bulunan gerçek değer arasında kalan belirli bir oran için başka bir vergi türünden (ticari, serbest meslek) mükellefiyeti bulunmayan alıcılara inceleme sonucunda bulunan matrah farkı üzerinden tapu harcı ve/veya vergi ziyai cezası salınmayacağı, ya da salınan vergi ve/veya cezaların belirli bir aranda örneğin %50 indirimli tahsil edileceği yönünde bir yasal düzenleme yapılabilir. Bu sayede alıcılara inceleme neticesinde çıkacak mali yük azaltılarak gerçek satış değerinin bulunması sağlanabilir.

- Yine vergi incelemelerinde konutun gerçek değerinin tespit edilebilmesi bakımından vergi idaresince bağımsız, lisanslı gayrimenkul değerleme şirketleri ile anlaşarak incelemeye konu konutların bu firmalarca değerlemesinin yaptırılarak bulunan değer konutun gerçek değeri olarak alınması ve bu değerlendirme ile ilgili masrafların da incelenen mükellef tarafından karşılanması yönünde bir yasal düzenleme yapılabilir.

- Bankalarda açılacak "gayrimenkul satışı hesaplarında" konut kredisi ve alıcının karşılaması gereken konut kredisinden geriye kalan %25'lik kısım ile tapu harcının alıcıya düşen kısmının ve diğer masrafların bloke edilerek, tapu idaresinde devir işlemleri gerçekleştirildikten sonra alınacak belgelerle bloke edilen tutarın satıcıya ve ilgili yerlere ödenmesi sağlanmalıdır.

- Tapu dairelerine herkesin görebileceği yerlere harcın matrahının gerçek devir bedeli olarak belirlenmesi aksi takdirde cezalı takibe maruz kalınacağı yönünde uyarıcı yazılar asılmalıdır.

4 - SONUÇ

Gücümüz yettiğinde tapu ve kadastro harcı konusunda pratikte yaşananlar ile beraberinde getirdiği sorunları tespit ve teşhis etmeye, nedenlerini ve çözüm önerilerini bulmaya ve sıralamaya çalıştık. 400.000,00 TL'ye satılan dairelere 100.000,00 TL üzerinden tapu kadastro harcı ödenmesine ve buna bağlı olarak 100.000,00 TL fatura kesilmesine, vergi ve harç kayıp ve kaçığına, haksız KDV iadesine göz yumulmamalıdır, zira yoldan geçen kime sorsanız o semtteki evlerin üç aşağı beş yukarı gerçek değerini bilir ama resmi evraklarda bu değerlerin yarısı bile gösterilmez. Bundan sonra ortada bir sorunun olduğunu kabul etmek ve bu sorunu çözmek kamu idaresine kalmaktadır çünkü kamu idaresi vatandaşlarının sorunlarına çözüm getirmek zorunluluğundadır. Aynı zamanda bu sorunun çözümü göle atılan taşın dalgalarının yayılması gibi diğer hususlarda da iyileşmelere yol açacaktır.