

TAPU - KADASTRO HARÇLARI ve BU HARÇLA İLGİLİ BAZI ÖZELLİKLİ MUAFİYETLER

LAND AND CADASTRE DUTY, AND SOME SPECIAL
EXEMPTION ISSUES CONCERNING THIS DUTY



Serkan KURT*



Caner NALCI**

Öz

492 sayılı Harçlar Kanunda yer alan tapu ve kadastr harçları, hükümlerine göre gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında gerçek alış satış değerleri üzerinden alıcı ve satıcı ayrı ayrı olmak üzere binde 20 oranında (toplam binde 40) tapu ve kadastr harcı ödemektedirler. Yasal olarak Tapu ve Kadastr Harçlarının alıcı ve satıcı tarafından ayrı ayrı ödenmesi gerekirken uygulamada tamamı alıcı tarafından ödendiği görülmektedir. Gayrimenkullerin devir ve iktisapları Tapu ve Kadastr Harçlarına tabidir ancak anılan harçlara ilişkin TOKİ aracılığıyla şehit ailelerimize, harp ve vazife malullerimize ile dul ve yetimlerimize konut teslimlerinde ve Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan konut teslimleri de tapu harcından muaf tutulduğuna ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tapu ve Kadastr Harcı, Kentsel Dönüşüm Harçları, Gayrimenkul Alım Satım Harcı

ABSTRACT

According to Duties Law, no. 492, purchasers and sellers must pay a land and cadastre duty of 2% of real purchase and sales value (in total 4%) when an immovable property is transferred. Although each party of transfer, i.e., purchaser and seller, has to pay his/her duty individually, in practice, however, duty is most commonly paid by seller. While transfer of immovables is subject to duty, there are certain exemptions, such as sales made by the Housing Development Department (TOKİ) to the families of martyrs, war veterans and widowers and orphans and sales made to the landowners by the same institution as a result of urban transformation.

Keywords: Land and cadastre duty, urban transformation duties, immovable property purchase and sales duty

* Vergi Müfettişi

** Vergi Müfettişi

1- GİRİŞ

Dünya ekonomilerinde olduğu kadar Türkiye ekonomisinin de en dinamik ve etkin şekilde dış-sallık etkisi gösteren bununla birlikte ekonominin lokomotif sektör konumunda olan konut sektörü her yıl gelişim göstererek iş hacmini sürekli artırmaktadır. Türkiye İstatistik verilerine göre Türkiye genelinde 2014 yılında 1.165.381 konut satış suretiyle el değiştirmiştir.¹ Konut (inşaat) sektörü ile birlikte diğer sektörlerinde, yukarı veya aşağı, eğilimleri ne olursa olsun aynı yönde hareket ettiği görülmektedir. Konut alım satımı sonucu oluşan iş hacminden sadece konuta bağlı sektörler değil bu sektörlerden vergi geliri temin eden hazine ve devlet ekonomisi de etkilenmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığının yayımladığı verilere göre 2014 Merkezi Yönetim Gelirlerinden² 14.806.475 TL'si harç gelirlerinden oluştuğu, anılan harç tutarlarının da 8.095.398 TL'sini tapu harçlarından kaynaklandığı görülmektedir. Harç miktarlarının düşük veya yüksek tutarlı olması yani miktarından ziyade konut alım ve satımında bulunanların en çok yakındığı durum tapu ve kadastro harçları beyanı konusudur. Çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde tapu ve kadastro harçları hakkında yasal düzenlemelere ve bu harçların eksik veya yanlış beyanı halinde karşı karşıya kalınacak cezai müeyyidelere ve bazı muafiyetlere ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

2- YASAL DÜZENLEMELER

Tapu ve kadastro harçları; 492 sayılı Harçlar Kanununun³ 57 ile 70. maddesi arasında düzenlenmiştir. Söz konusu Kanun'un mevzu başlıklı 57. maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

Tapu ve kadastro harçlarının tespitine ilişkin olarak 5766 sayılı Kanunun 11. maddesiyle;⁴ 492 sayılı Harçlar Kanununun 63'üncü maddesinde yapılan değişiklik önem arz etmektedir. Bu bakımdan gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harçlarının tespitinde 05.06.2008 tarihinde 5766 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ve bu değişiklik öncesi yürürlükte bulunan yasal düzenlemeleri kısaca açıklamak gerekmektedir.

2.1- 05.06.2008 Tarihinden Önceki Yasal Düzenlemeler

06.06.2008 tarihinden önce; gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harçlarının tespiti; 492 sayılı Kanunun 63. maddesiyle: *Tapu ve Kadastro Harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanacağı* şeklinde hükme bağlanmıştır.

Bu hükmün uygulanmasına ilişkin olarak yayımlanan 48 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliğiyle açıklamalar yapılmıştır. Söz konusu Tebliğe göre; Harçlar Kanunu'na bağlı 4 sayılı tarifenin 20/a bendine ilişkin tapu harcının, emlak vergisi değeri esas alınarak hesaplanacağı, bu işlemler sırasında mükelleflerin emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde, beyan edilen değer tapu harcı tarhiyatına esas alınacağı belirtilmiştir. Bu bakımdan, 48 seri nolu Tebliğ ile

¹ <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18551>

² http://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/VI/GBG/Tablo_22.xls.htm

³ 17.07.1964 tarih ve 11756 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁴ 05.06.2008 tarih ve 26898 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Maliye Bakanlığı, gayrimenkul alım satım işlemlerinde, Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifenin 20/a bendine göre alınan tapu harcının matrahını prensip olarak emlak vergisi değerine bağlamıştır. Diğer taraftan gerçek alım satım bedelinin emlak vergisi değeri üzerinde olması halinde dahi harcın hesabında emlak vergisi değerinin kullanılmasını kabul etmiş bulunmaktadır.

2.2- 05.06.2008 tarihinden Sonraki Yasal Düzenleme (Güncel Mevzuat)

Gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında Tapu ve kadastro harçlarının tespitini düzenleyen; 492 sayılı Kanunun 63. maddesi:

“Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmak 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 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 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.” şeklindedir.

5766 sayılı Kanunun 11. maddesiyle 492 sayılı Kanunun 63. maddesinde yapılan değişikliğin gerekçesi: *“Gayrimenkul alım-satımlarında; tapuda beyan edilen alım-satım bedeli ile alım-satıma konu olan gayrimenkulün emlak vergisi değeri mukayese edilmek suretiyle, bunların yüksek olanı üzerinden tapu harcı hesaplandığı, gayrimenkullerin gerçek alım-satım bedellerinin tapu işlemlerine yansıtılmadığı ve tapu harcının çoğunlukla emlak vergisi değeri üzerinden beyan edildiği, tapuda yapılan işlemten sonra gerçek alım-satıma ilişkin harici bulgulardan hareketle vergi dairelerince yapılan tarhiyatlar nedeniyle sürekli ihtilaflar yaşandığı görülmüştür. Öngörülen düzenlemeyle, gayrimenkul devir ve iktisaplarında beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçeği yansıtmadığının Takdir Komisyonu Kararları dışında belirlenmesi halinde, ‘Vergilendirmede, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.’ ilkesinin gereği olarak gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden tapu harcı alınması sağlanmaktadır.”* şeklindedir.

492 sayılı Harçlar Kanununun uygulamasına ilişkin olarak 5766 sayılı Kanunla getirilen düzenlemelere yönelik açıklamalara yer vermek için 56 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği⁵ yayımlanmıştır. Söz konusu tebliğde özetle “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. Böylece, 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 yapılacaktır.

⁵ 12.07.2008 tarih ve 26934 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

2.3- Tapu ve Kadastro Harçlarının Eksik Beyan Edilmesi Tespiti Halinde Yapılacak İşlemler

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Tapu harcının hesaplanması bakımından bir “alt sınır” özelliği taşıyan “emlak vergisi değeri”; Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesine göre belirlenen ve emlak vergisine esas alınan asgari vergi değerini ifade etmektedir.⁶ Gayrimenkul alım satımında tapu ve kadastro harcı alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı olmak üzere binde 20 oranındadır. Tapu ve kadastro harcı alıcı ve satıcı tarafından ayrı ayrı ödenmektedir. Ancak uygulamada tapu harcının tamamının alıcı tarafından karşılandığını görülmektedir. Bu durum yasal bir düzenlemeden değil tamamen alıcı ve satıcı tarafından varılan uzlaşının bir sonucu ortaya çıkmaktadır. Tapu ve kadastro harcının tamamının alıcıya yüklenmesinin de yarattığı en büyük sorun, gerçek alış değerinin beyan edilmeme hususudur. Alıcılar gayrimenkulü alırken maddi olarak yüksek miktarları iktisap bedeli olarak yüklenmekte, bununla birlikte gayrimenkulün harç miktarını da ödemek zorunda kalmasından dolayı iktisap bedelinden (emlak vergisi değerinden düşük olmamak şartıyla) daha düşük tutarlı meblağları beyana yönelmiş olmaktadır.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında gerçek alım satım bedelini emlak değerinin üstünde ama gerçek alım satım değerinin altında gösterilmesi nasıl bir sonuç doğurur? Böyle bir durumda unutulmaması gereken bankalardan kullanılan konut kredi tutarının, noterde yapılan anlaşmaların ve tapu da yapılan satış tutarlarının bilgi verme hükümleri çerçevesinde Maliye Bakanlığına bildiriliyor olmasıdır. Bildirimlerde mükelleflerin beyanları ile gelen bilgilerin farklılığın tespiti halinde hem alıcı hem de satıcı adına fark Tapu ve Kadastro Harcı tarh edilmektedir. Ayrıca bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harçları için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası %25 nispetinde uygulanarak tahsil edilir.

Örnek 1:⁷

(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 arasındaki fark matrah (100.000 YTL - 70.000 YTL = 30.000 YTL) üzerinden alıcı ve satıcı adına cezalı harç tarhiyatı yapılacaktır.

Örnek 2:

(C) şahsı, gayrimenkulünü (D) şahsına 10.10.2015 tarihinde 200.000 TL karşılığında satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değeri 100.000 TL’dir. Taraflar, tapuda alım-satım bedelini 160.000 TL olarak beyan ederek, bu tutar üzerinden tapu harcı ödemişlerdir. Ayrıca (D) şahsı söz konusu konut için 200.000 TL konut kredisi kullandığı (X) Bankası tarafından Maliye Bakanlığı’na bildirilmiştir. (D) şahsının kullandığı konut kredisi tutarı ile Tapu İdaresine bildirilen alım-satım bedeli

⁶ İmdat Türkay, Gelir İdaresi Grup Başkanı, Gayrimenkul Alım ve Satımının Vergisel Boyutları, Vergi Dünyası Dergisi Sayı 408 Ağustos 2015

⁷ 56 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinden alınmıştır.

arasında fark bulunduğu Vergi Dairesince tespit edilip alıcı ve satıcı adına ayrı ayrı aşağıdaki gibi gerekli cezalı tarhiyatlar yapılacaktır.

Konut satışına ilişkin olarak (X) Bankası tarafından Maliye Bakanlığı'na bildirilen 200.000 TL konut kredisi tutarı gerçek satış değeri olarak dikkate alınarak beyan edilen satış tutarı ile gerçek satış tutarı arasında ki fark matrah (200.000 TL - 160.000 TL =40.000 TL) üzerinden alıcı ve satıcı adına cezalı harç tarhiyatı yapılacaktır. Ayrıca matrah farkı üzerinden tespit edilecek tapu ve kadastro harçları için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası %25 nispetinde uygulanacaktır.

Gayrimenkulünü satan (C) şahsı için 40.000 TL matrah farkı üzerinden binde 20 oranında (40.000 x 0,020=) 800,00 TL fark tapu ve kadastro harcı resen tarh ettirilmesi ayrıca fark tapu ve kadastro harcı üzerinden 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre %25 nispetinde (800,00 x 0,25=) 200,00 TL vergi ziyai cezası kesilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkulünü satın alan (D) şahsı için 40.000 TL matrah farkı üzerinden binde 20 oranında (40.000 x 0,020=) 800,00 TL fark tapu ve kadastro harcı resen tarh ettirilmesi ayrıca fark tapu ve kadastro harcı üzerinden 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre %25 nispetinde (800,00 x 0,25=) 200,00 TL vergi ziyai cezası kesilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkulünü satan (C) şahsı ve gayrimenkulünü satın alan (D) şahsı tarh edilecek vergi ve cezalar için ilgili Vergi Dairesine başvurarak uzlaşma talep edebilirler. Uzlaşma komisyonunda taraflar tapu ve kadastro harcının aslında herhangi bir indirim olmadan 800,00 TL olarak, vergi ziyai cezasının ise %50 oranında indirilmesi hususunda uzlaştığını varsayalım. Uzlaşma sonunda, gayrimenkulünü satan (C) şahsı ve gayrimenkulünü satın alan (D) şahsı için ayrı ayrı 800,00 TL tapu ve kadastro harcı ve 100,00 TL vergi ziyai cezası yasal faizleri ile birlikte bir ay içinde Vergi Dairesine ödenmesi gerekecektir.

2.4- Eksik Beyan Edilen Tapu ve Kadastro Harçlarında Zamanaşımı

Vergi hukukunda zamanaşımı; süre geçmesi suretiyle vergi alacağının ortadan kalkmasını ifade eder. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 114. maddesinde tarh zamanaşımı; *“vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğrar”* şeklinde hüküm altına alınmıştır. Gayrimenkul alım-satım işlemleri sürecinde verilen tapu harcı cezasının zaman aşımı süresi 5 yıl olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla tapu ve kadastro harçlarının vergi idarelerince gerçek alım satım değerinin altında gösterildiğinin tespiti halinde; 5 yıllık zamanaşımı süresince tarh edilen harçlar vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilebilir. Ancak; tapu ve kadastro harçlarının gerçek değerinin altında gösterilmiş olduğunu, Vergi Usul Kanunu'nun 371. maddesine dayandırılarak pişmanlık beyanı ile beyan edilmesi durumunda ise gecikmiş tapu harcı ile tahakkuk eden pişmanlık zammı ile birlikte 15 gün içinde ödeyenler, gayrimenkulün tapu harcına esas olan matrahını gerçek alım satım değerine yükseltebilmektedir. Böylece vergi ziyai cezası uygulanmadan tapu harcını gerçek değerine beyanı sağlanmış olmaktadır.

3-TAPU ve KADASTRO HARCININ TESPİTİNDE BAZI ÖZELLİKLİ MUAFİYETLER

3.1- Kentsel Dönüşüm

Türkiye sınırlarının bulunduğu alan deprem ve diğer doğal afet riski yüksek olan bir coğrafyada yer almaktadır. Söz konusu riskleri en aza indirilmesi ve afet risklerine karşı can ve mal güvenliğinin korunması, yaşanabilir modern kentler oluşturmaları için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dö-

nüştürülmesi Hakkında Kanun⁸ yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun'un amacı: “*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*” şeklindedir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde;⁹ bu Kanun kapsamında afet riski altında bulunan alanların dönüşümünün sağlanıp iyileştirilmesinde yapılacak usul ve esaslar ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bu yasal düzenlemeyle kentsel dönüşüm gerçekleşirken vatandaşlara bir takım yardımlar (kira yardımı...) ve vergisel avantajlarda ön görülmüştür. Uygulama yönetmeliğinde yardımlara ilişkin düzenlemeler 16. maddesinde yer almaktadır. Anılan maddenin 9. fıkrasının a bendinde; “İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yapacağı işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, **tapu harcı**, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf olacağı,” d bendinde ise alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler tek tek sayılmış olup “Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları” da bunlar arasında belirtilmiştir. Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşümüne uğrayan gayrimenkullerin devir ve iktisapları tapu ve kadastro harçlarından muafır.

3.2- Toplu Konut İdaresince Yapılan Konut Teslimleri

Toplu Konut İdaresi ekonomik düzeyi her dereceden olan vatandaşların devletin desteği ile ev sahibi olmalarını sağlamak amacı ile 1984 yılında kurulmuştur. Toplu Konut İdaresince yapılan gayrimenkul devirlerinde de gerçek satış değeri üzerinden binde 20 oranında tapu ve kadastro harcı ödenmesi gerekmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanununun “Harçtan müstesna tutulan işlemler” başlıklı 59'uncu maddesinin (I) bendi ile 2985 sayılı Kanunun ek 2'nci maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi tarafından açılacak faizsiz konut kredisi ile ilgili ipoteklerde ve söz konusu kredi kullanılarak edinilecek konutun tapuya tescilinde, şehit ailelerine, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerine tapu harcı muafiyeti sağlanmıştır. Bu muafiyete ilişkin olarak Harçlar Kanunu 14 Nolu Sirkülerinde¹⁰ ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır.

Söz konusu sirküde: 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 2'nci maddesi kapsamına giren, hayatını kaybedenlerin aileleri ile harp veya vazife malullerini, kredi kullanmadan vefatları halinde ise bunların ailelerini konut sahibi yapmak için Toplu Konut İdaresi tarafından kullanılacak faizsiz konut kredilerine ilişkin olarak sadece bir konutla sınırlı olmak kaydıyla;

- Tapuda yapılacak ipotek işleminde,
- Hak sahibi kişilerin bu şekilde edineceği konutun tapuya tescili işleminde,

492 sayılı Harçlar Kanununun 59'uncu maddesinin (I) bendi uyarınca hak sahibi kişilerden tapu harcı aranılmaması gerektiği belirtilmiştir.

4- DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Günümüzde konut (inşaat) sektördeki büyümenin her geçen gün artarak devam ettiği aşikârdır.

⁸ 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁹ 15.12.2012, tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

¹⁰ 18/06/2014 tarih ve HK-14/2014-2 sayılı sirkü

Konut sektörüyle birlikte gayrimenkullerin devir ve iktisaplarıyla birlikte devlet ekonomisi açısından tapu ve kadastro harç gelirleri de artmaktadır. Gayrimenkullerin her devir ve iktisaplarında emlak vergisi değerinden düşük olmamak üzere gerçek alış-satış değeri üzerinden binde 20 oranında alıcı ve satıcılar ayrı ayrı tapu ve kadastro harcı ödemektedirler. Her ne kadar uygulama alıcı ve satıcılar verecekleri beyanlarında gerçek değerleri beyan etmeseler bile, kullanılan konut kredisinin ve diğer tapuya ait bilgilerin Maliye Bakanlığıyla paylaşılması sonucunda beyan edilmesi gereken gerçek değer, Vergi İdarelerince tespit edilip cezalı tarhiyatlarla tapu ve kadastro harcı tahsil edilmektedir. Uygulamada en fazla karşılaşılan durumlardan biri de tapu ve kadastro harçlarının alıcı ve satıcı tarafından ayrı ayrı binde 20 oranında tahsil edilmesi gerekirken, tüm tapu masraflarının alıcıya yüklenmesi hususudur. Aslında tapu masraflarının tamamını alıcıya ödettirilmesi hakkında yasal bir düzenleme olmamasına rağmen, uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Böyle bir durumda da Vergi İdarelerince tespit edilecek fark tapu kadastro harçları alıcı ve satıcı adına ayrı ayrı cezalı olarak tarh edilecektir. Vergi İdarelerince yapılacak bu cezalı tarhiyatta özel hukuk ilişkisi içinde varılan anlaşmalar geçerli olmadığı göz önünde bulundurulmalıdır.

Tapu ve kadastro harçları için kentsel dönüşüm kapsamında yapılan devir ve iktisaplar ile TOKİ aracılığıyla şehit ailelerimize, harp ve vazife malullerimize ile dul ve yetimlerimize tapu harcı muafiyeti sağlanması da yerinde bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

- 492 Sayılı Harçlar Kanunu
- 48 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği
- 56 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği
- Harçlar Kanunu 14 Nolu Sirküleri
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- TÜRKAY, İ. Gelir İdaresi Grup Başkanı, Gayrimenkul Alım ve Satımının Vergisel Boyutları- Vergi Dünyası Dergisi Sayı 408 Ağustos 2015
- www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18551
- www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/VI/GBG/Tablo_22.xls.htm