

Sirküler no: 113

İstanbul, 24 Eylül 2012

**Konu: Gayrimenkul alım satımında ödenen tapu harçları artırıldı.**

**Özet:** 22 Eylül tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Harçlar Kanunu’na ekli (4) sayılı tarifenin “Tapu İşlemleri” başlıklı bölümün 20 numaralı fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden alınan tapu harçları binde 16,5’ten, binde 20’ye çıkarılmıştır.

Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı 22 Eylül 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında uygulanacak harç oranları sirkülerimiz ekindeki tabloda dikkatinize sunulmaktadır.

Kuzey YMM A.Ş.  
Büyükdere Cad.  
Beytem Plaza  
No: 22 34381 Şişli  
İstanbul - Turkey  
Tel: +90 (212) 315 30 00  
Fax: +90 (212) 234 10 67  
[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)  
[www.ey.com](http://www.ey.com)

Harçlar Kanunu’na ekli (4) sayılı tarifenin “Tapu İşlemleri” başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasında sayılan tapu işlemleri binde 16,5 oranında tapu harcına tabiydi.

Harçlar Kanunu’nun mükerrer 138. maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu; bu Kanun’a bağlı tarifelerde yer alan nispî harçları, tarifeler yahut tarifelerin ilgili fıkra ve bentleri itibariyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bir katına kadar artırmaya, Kanun’la belirlenen oranların onda birine kadar indirmeye yeni nispetler tespit etmeye yetkilidir.

Bakanlar Kurulu kendisine Kanun ile verilen bu yetkiyi, 22 Eylül 2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kullanmıştır. Yayım tarihinde yürürlüğe giren söz konusu BKK uyarınca Harçlar Kanunu’na ekli (4) sayılı tarifenin “Tapu İşlemleri” başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasında sayılan işlemler üzerinden alınan tapu harçları binde 16,5’ten **binde 20’ye çıkarılmıştır.**

Sirkülerimizin ekindeki tabloda, 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında, Harçlar Kanunu’na ekli (4) sayılı tarifenin “Tapu İşlemleri” başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasında sayılan işlemlere 22 Eylül 2012 tarihinden itibaren uygulanacak harç oranlarına yer verilmektedir.

Saygılarımızla.

Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
Erdal Çalikoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde;

- (212) 368 58 57 numaralı telefondan Cansu Yağcı ([cansu.yagci@tr.ey.com](mailto:cansu.yagci@tr.ey.com)) veya  
- (212) 368 55 09 numaralı telefondan M. Fatih Köprü ([fatih.kopru@tr.ey.com](mailto:fatih.kopru@tr.ey.com))

ile temasa geçmenizi rica ederiz.

*Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ernst & Young ve Kuzey YMM A.Ş.’ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.*

**Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin "Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden alınan tapu harcı oranları**

a) <b>Gayrimenkullerin ivaz karşılığında</b> veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre <b>devir ve iktisabında</b> gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) <b>devir eden ve devir alan için ayrı ayrı</b>	(Binde 20)
Tapuda kaydı bulunmayan gayrimenkullerin, zilyetlik devir sözleşmeleri ile devrinde de bu fıkra hükümleri uygulanır. Hesaplanacak harç, zilyetlik devir sözleşmeleri yapılmadan önce, şekli ve muhtevası Maliye ve Gümrük Bakanlığınca tespit edilecek bir beyanname ile bildirilir ve beyanname verme süresi içinde ödenir.	
b) Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden devir alan için ve gayrimenkul devir hallerinde devir eden için	(Binde 20)
c) Gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabında tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel muayyen zamanlarda bir şey yapmak veya vermektan ibaret olduğu takdirde mükellefiyet bedeli beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 misline eşit sayılır) devir alan için	(Binde 20)
d) Gayrimenkul hükmündeki daimi ve müstakil hakların tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin yarısından az, iki katından çok olamaz.) devir alan için	(Binde 20)
e) 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 20)
f) İvaz karşılığında kuru mülkiyet iktisabında devir bedeli üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı	(Binde 20)

Yukarıdaki (e) fıkrasında yer alan intifa hakkı ile (f) fıkrasında yer alan kuru mülkiyetin değerleri bu Kanun'un 64. maddesinin son fıkrasına göre hesaplanan miktarlardan düşük olamaz.