



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.

Adres : Meşrutiyet Cad. No:29/17 06420 Y.Şehir / ANKARA **Y.M.M.** : Sakıp ŞEKER
Vergi Dairesi : Çankaya V.D. **Bağlı Olduğu Oda** : Ankara YMM Odası (861)
Vergi Kimlik No: 4960020316 **Sicil No** : 06102016
Tel : (312) 417 05 96-418 68 29-418 68 43 **Mühür No** : 898
Fax : (312) 417 66 73 **E-mail** : kanit@kanitymm.com.tr

SİRKÜLER NO : 2009/9

Ankara, 23.03.2009

FİRMA YÖNETİCİLERİ VE MUHASEBE BİRİMLERİNİN DİKKATİNE !

59 NO'LU HARÇLAR KANUNU TEBLİĞİ YAYIMLANDI.

1- Kat İrtifakı Devrinde Tapu Harcı, Satış Bedelinin Tamamı Üzerinden Hesaplanacak.

5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapan Kanun ile Harçlar Kanununda yapılan değişiklik ile, 28 Şubat 2009 tarihinden geçerli olmak üzere **kat irtifaklı** gayrimenkul devir ve iktisaplarında harcın devir ve **iktisap bedelinin tamamı üzerinden** hesaplanacağı şeklinde bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre henüz tamamlanmamış inşaatlardan daire veya dükkan alım satımında **devir alanlar** alım-satım bedeli üzerinden **binde 15** oranında harç ödeme zorunda olacaktır. Kanunda yapılan bu düzenlemeye göre daha önce çıkarılan ve Danıştay tarafından 56 No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinin yürütülmesinin durdurulması da ortadan kalkmış bulunmaktadır.

59 no'lu Tebliğde yapılan açıklamaya göre, örneğin; (A) şahsı üzerinde kat irtifakı kurulmuş gayrimenkulünü (B) şahsına 90.000.-TL bedelle satmış ise söz konusu gayrimenkulün payına düşen arsa payı emlak vergi değeri 20.000 TL ise, bu işlemde tapu harcı, alım-satım konu gayrimenkulün emlak vergi değeri üzerinden değil, devir ve iktisap edilen gayrimenkul için ödenen 90.000.-TL üzerinden ödenecektir. Eskiden söz konusu harç 20.000.-TL üzerinden ödenmekteydi.

2- İskan Harcı Olarak Bilinen, Kendi Arsası Üzerine Bina Yapılardan Tahsil Edilen Nispi Harç Maktu Harca Dönüştürülmüştür.

5838 sayılı Kanunla yapılan bir diğer değişiklik de, (4) sayılı Harçlar Tarifesinin 13 numaralı fıkrasının (a) bendinde yapılmıştır. Buna göre daha önce, arsa ve arazi üzerine yeniden inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde **bina vergisi değeri üzerinden binde 15 oranında** alınmakta olan harç tutarı, bütün bağımsız bölümler için 100 TL olarak belirlenmiştir. 100 TL tutarındaki tescil harcı sosyal konutlarda 50 TL olarak tahsil edilecektir.

Yapılan düzenleme ile cins tashih harçlarının beyanname ile alınması uygulamasına da son verilmiştir.

Diğer yandan cins tashihi dışındaki her nev'i cins ve kayıt tashihlerinde emlak vergi değerinin onbinde %5'i oranında alınmakta olan harç tutarı da her bir işlem için 50 TL olarak tespit edilmiştir.

3- Satış Vaadi ve İrtifak Haklı Tesisi Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya Şerhinde Harca Esas Bedel Gayrimenkulün Emlak Vergi Değerinden Az, Emlak Vergi Değerinin İki Katından Fazla Olamayacaktır.

5838 sayılı Kanunla Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı Tarifenin 12.fıkrasında yapılan değişiklik ile de, **satış vaadi** sözleşmeleri ile **irtifak hakkı tesisi vaadi** sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde sözleşmede yazılı bedel üzerinden binde 5,4 oranında tapu harcı tahsil edilecektir. Yapılan değişiklik ile harca esas bedel emlak vergi değerinden az olamayacağı gibi **emlak vergi değerinin iki katından fazla** olamayacaktır.

4- Cins Tahsislerinin Zamanında Yapılmaması Halinde Harcın %50 Zamlı Alınacağına İlişkin Hüküm Kanunda Çıkarılmıştır.

(4) Sayılı Tarifenin sonunda yer alan, cins tashihlerinin zamanında yapılmaması (emlak vergisi beyannamesi verilmesini gerektiren süre) halinde, ödenmesi gereken harcın %50 fazlasıyla alınacağına ilişkin hüküm yürürlükten kaldırılmıştır. Kanuna eklenen geçici 6.madde ile kanunun yayımı (28.2.2009) tarihinden önce yapılmamış olan cins değişikliği veya kayıt tashihi işlemleri aşağıdaki gibi işleme tabi tutulacaktır. Buna göre, 28.2.2009 tarihinden önce tarh ve tahakkuk ettirilmemiş olan her nev’i cins ve kayıt tashihi harcı 5838 sayılı Kanunla yapılan değişikliğe göre tahsil edilecek, diğer bir ifade ile %50 zamlı işlem yapılmayacak, harç maktu tutardan hesaplanacaktır. Kanunun yayımlandığı tarihten önce beyan edildiği halde ödenmemiş veya ihbarname kuralına göre hakkında işleme başlanmış olanlar cins değişikliği harcını eski hükümlere göre ödeyeceklerdir.

5- Yapı Kullanma İzin (İskan) Belgesi Alımında 100 TL’lik Harcın Ödenmesinde Yeni Prosedür

Kendi adına olan arsa veya arazi üzerine bina inşa edenler yapı kullanma izin belgesi alabilmek için eskiden cins tashih harcını ödemek için, belediyelere veya valiliklere başvurmadan önce bina emlak vergi değeri üzerinden hesaplanan binde 15 oranındaki harcı vergi dairesine beyanname ile beyan edip ödemek zorundaydı. Yeni düzenlemeye göre 100 TL’lik harcı (sosyal konutlarda 50 TL) ödemek için beyanname kaldırılmış olmakla birlikte aşağıdaki prosedüre göre işlem yapılması gerekmektedir.

Yapı Kullanma İzni almak isteyenler, önce belediye/valiliğe başvurarak vergi dairesine hitaben yazılmış olan, (söz konusu binaya ilişkin harcın tahsil edilmesine ilişkin) yazıyı alarak vergi dairesine ibraz edecek, 100 TL’yi vergi dairesine ödedikten sonra vergi dairesinden harcın ödendiğine ilişkin alacağı bir yazıyı da ilgili valilik/belediye’ye ibraz edecektir.

Ayrıca, Vergi Dairesi Müdürlüğü mükellefe Tapu Sicli/Kadastro Müdürlüğü’ne hitaben harcın ödendiği ve cins değişikliğinin gerçekleştirilebileceğine ilişkin bir yazı verecektir.

Valilik/Belediye Başkanlığı Vergi Dairesi Müdürlüğü’ne, Vergi Dairesi Müdürlüklerinin Valilik/Belediye Başkanlığı ve Tapu Sicli/Kadastro Müdürlüklerine yazacakları yazı örnekleri (Ek:1,2,3) 59 no’lu Harçlar Tebliğinde yer almaktadır.

6- Tapu Harçlarında Bakanlar Kuruluna Verilen Oran İndirimi Yetkisi Henüz Kullanılmamıştır.

5838 sayılı Kanun ile uygulanmakta olan maktu harçları yarısına, nispi harçları ise Kanunla belirlenen oranların onda birine kadar indirmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Gayrimenkul alım satımındaki binde 15 olan alım ve satım harcının binde 7,5 oranına indirilmesi beklenmektedir.

Saygılarımızla.

**KANIT YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.**