

İstanbul, 14 Haziran 2016

Sirküler Tarihi : 14/06/2016
Sirküler No : 2016 / 028
Konu : Tapu İşlemlerinde Gayrimenkullerin Gerçek Alım Satım Bedellerinin Beyan Edilmesi Önemlidir!

Taşınmazlarla ilgili her türlü tapu ve tescil işlerinin yapılması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yerine getirilmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı ise Devlet alacaklarının tahsilini sağlamak ve bu konuda gerekli tedbirleri almakla görevlidir.

Tapu ve kadastro işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifede yer alanlar, tapu ve kadastro harçlarına tabidir.

Tapu müdürlükleri, devreden ve iktisap edenin adı ve adresi ile gayrimenkulün harca esas tutulan değerini ve vasıflarını Gelir İdaresi Başkanlığına düzenli olarak bildirmektedirler. Gelir İdaresi Başkanlığı gayrimenkullere ilişkin olarak tapu bilgilerinin yanı sıra birçok kamu ve özel sektör kurumundan düzenli bir şekilde bilgi temin etmektedir.

Gelir İdaresi Başkanlığı farklı kurum ve kuruluşlardan alınan bu verileri analiz etmekte ve vergisel yükümlülüklerin mükellefler tarafından tam ve doğru bir biçimde yerine getirilmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda gayrimenkullere ilişkin olarak ödenmesi gereken harçların doğruluğu kontrol edilmekte ve eksik ödenen miktarlar, vergi dairelerince mükelleflerden cezalı olarak tahsil edilmektedir.

Bu nedenle tapu müdürlüklerinde alım satım işlemi yapan tarafların, konuya yönelik olarak bilgilendirilmesi mahiyetinde hazırlanan muhtemel soru/cevaplar aşağıdadır.

• **SORU 1: Tapu Harcı Nedir?**

- 492 Sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifede yer alan tapu işlemleri, tapu harcına tabidir.

• **> SORU 2: Tapu Harcının Ölçüsü Nedir?**

- Harç, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esaslı üzerinden nispi veya maktu olarak alınır.

• **> SORU 3: Tapu Harcını Kim Öder?**

- Tapu harçlarını Harçlar Kanunu'na bağlı (4) sayılı tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde ise, taraflar aksini kararlaştırmadığı müddetçe aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir: a) Mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı hakları iktisap edenler (İktisap eden kişiler birden fazla ise harçları hisseleri oranında öderler), b) İpotek tesisinde ipotegi tesis edenler, c) Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar, d) Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar, e) Rücullarda rücu eden taraf, f) Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar.

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com

e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

• **> SORU 4: Tapu Harcının Üzerinden Hesaplanacağı Matrah (Bedel) Nasıl Belirlenir?**

- Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. "Emlâk vergisi değeri" ifadesi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. Buna göre gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında ödenecek olan tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, gayrimenkulü devir alanın devredene ödeyeceği gerçek bedel üzerinden beyan edilmesi gerekir. Bu bedel en düşük olarak, devredilen gayrimenkulün emlak vergisi değeri olabilecek ancak; gerçek devir bedelinin emlak vergisi değerinden fazla olması halinde ise, tapu harcının bu gerçek devir bedeli üzerinden hesaplanarak ödenmesi gerekecektir.

• **> SORU 5: Gayrimenkullerin Devrinde Ödenmesi Gereken Harcın Ölçüsü Nedir?**

- Harcın ölçüsü devir eden ve devir alan için ayrı ayrı olmak üzere devir bedeli üzerinden binde 20'dir. Buna göre gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında hesaplanır ve ödenir.

• **> SORU 6: Tapu Harcı Nereye Ödenir?**

- Tapu harçları, işlemin yapıldığı yerin vergi dairesine ödenir. Maliye Bakanlığınca yetki verilmesi halinde ilgili kuruluşlar (bankalar gibi) tarafından da tahsil olunabilir. Ayrıca tapu müdürlüklerimizde e-tahsilat uygulamasına geçilmiştir. Bu uygulama ile tapu harçlarının farklı şehirdeki şubelerde dâhil olmak üzere banka şubeleri, ATM'ler ve Görüntülü İşlem Merkezlerinden tahakkuk, tahsil ve kontrolü elektronik ortamda gerçekleştirilmektedir.

• **> SORU 7: Tapu Harcı Eksik Ödenirse Ne Olur?**

- Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının (bir diğer ifadeyle harcın gerçek devir bedelinden daha düşük bir bedel üzerinden ödendiğinin) tespit edilmesi halinde, aradaki fark üzerinden hesaplanan harç ikmalen veya re'sen tarh edilerek hem gayrimenkulü devreden hem de devir alandan tahsil edilir. Ayrıca, bu suretle tarh edilecek tapu harcı için, devreden ve devralan için ayrı ayrı harcın % 25'i oranında vergi ziyai cezası kesilir.

• **> SORU 8: Gayrimenkulü Banka Kredisi ile Alırsam, Tapuda Hangi Değeri Göstermem Gerekir?**

- Gayrimenkulünüzü banka kredisiyle de alsanız, tapu harcınızı yine gerçek devir bedeli üzerinden ödemeniz gerekir. Devir bedelinin bir kısmının banka kredisiyle bir kısmının ise nakit ya da banka havalesi ile ödenmesi halinde, bu şekilde ödenen tüm miktarların toplanması ve bu toplam üzerinden harç ödenmesi gerekir.

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com

e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

• **> SORU 9: Müteahhitten Almış Olduğum Konut İçin Eksik Fatura Düzenlendi, Tapuda Hangi Değeri Göstermeliyim?**

- Müteahhitler, satın aldığınız konutlar için ödeyeceğiniz toplam bedelden daha düşük bedelli fatura düzenlese bile, tapu harcının gerçek satış bedeli üzerinden hesaplanarak ödenmesi gerekir. Müteahhitler tarafından eksik fatura düzenlenmesi halinde bu durumu, en yakın vergi dairesine, 444 0 189 no'lu telefondan Vergi İletişim Merkezine bildirebilir veya www.gib.gov.tr adresinde yer alan "İhbar Bildirimi" menüsünden bildirimde bulunabilirsiniz.

• **> SORU 10: Alım Satıma Aracılık Edenlere Ödediğim Komisyon İçin Ne Tür Belge Almalıyım?**

- Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler müdürlüklerde bulunan danışma ve başvuru birimleri aracılığıyla kabul edilmekte ve gerekli bilgilendirmeler sağlanmaktadır. Bu nedenle tapu müdürlüklerinde yetkisiz kişiler aracılığıyla yapılan işlemler nedeniyle işlem sahipleri mağduriyet yaşayabilmekte, kayıtsız aracılık hizmetleri nedeniyle ülkemiz vergi kaybına uğramaktadır. Alım satım işleminize aracılık eden kişilere (emlakçı vb. gibi) ödemiş olduğunuz komisyon tutarları için o kişilerden fatura almanız gerekmektedir. Bu bedeller için komisyon faturası düzenlemeyen kişileri en yakın vergi dairesine, 444 0 189 no'lu telefondan Vergi İletişim Merkezine bildirebilir veya www.gib.gov.tr adresinde yer alan "İhbar Bildirimi" menüsünden bildirimde bulunabilirsiniz.

• **> SORU 11: Gayrimenkulümü Sattım, Vergi Ödemem Gerekir Mi?**

- Sahip olduğunuz gayrimenkulü satmanız halinde elde ettiğiniz kazanç için Gelir Vergisi Beyannamesi vermeniz gerekir. Bu konuda size en yakın vergi dairesi müdürlüğünden ya da 444 0 189 aracılığıyla Vergi İletişim Merkezinden ayrıntılı bilgi alabilirsiniz.

• **> SORU 12: Gayrimenkul Alım Satım İşlemini Nerede Yapabilirim?**

- Taşınmaz alım satım işleminizi taşınmazınızın bulunduğu ilçenin tapu müdürlüğünde, başka bir şehirde oturuyor iseniz size en yakın tapu müdürlüğüne giderek yapabilirsiniz. Tüm tapu müdürlükleri birbirleri adına işlem yapmaya yetkilidir. Ayrıca yurtdışında da Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilciliğinde işlem yaptırabilirsiniz.

• **> SORU 13: Tapudaki İşlemlerim İçin Nasıl Randevu Alabilirim?**

- Tapu müdürlüklerinde yapacağınız işlemleri için Alo 181 Tapu ve Kadastro hattını arayarak veya (<https://randevu.tkgm.gov.tr>) adresinden online başvuru yaparak randevu alabilir, size gönderilecek kısa mesaj (SMS) doğrultusunda işleminizi belirlenen gün ve saatte yapabilirsiniz.

• **> SORU 14: SMS Uyarı Sistemi Nedir?**

E-Devlet (<https://www.turkiye.gov.tr>) üzerinden cep telefon numaranızı sisteme kaydettirerek, taşınmazınızla ilgili olarak bilginiz dâhilinde olan ya da olmayan herhangi bir tasarrufi işlem talebi olduğunda haberdar olabilirsiniz.

(GİB WEB SİTESİNDE YAYIMLANMIŞTIR.)

SAYGILARIMIZLA,

**Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve
Bağımsız Denetim Anonim Şirketi.**