

T.C.
ADALET BAKANLIĞI
Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : B.03.0.HİG.0.00.00.01-151-07-33//.../2006
Konu : Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat
Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

TÜRKİYE NOTERLER BİRLİĞİ BAŞKANLIĞINA

İlgi :10.11.2006 tarihli ve 20487 sayılı yazınız

Gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde bundan böyle kat karşılığı inşaata tahsis edilen arsanın işlem tarihindeki emlak vergisi kıymetinin ilgili belediyeden temin edilecek bir yazı ile belgelenmek suretiyle işlem yapılmasının, uygulama birliğinin bu surette sağlanmasının düşünüldüğü belirtilerek, Genel Müdürlüğümüzün görüşünün sorulduğu ilgi yazınız ile konu incelendi.

Bilindiği üzere; 492 sayılı Harçlar Kanununun 41. maddesinde noter harçlarının (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı, 42. maddesinin 2. fıkrasında, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her türlü mukavele senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu, 63. maddesinde, bu Kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyiminin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade ettiği, 46. maddesinde ise, birbiriyle ilgili işlerin bir arada bulunması halinden yüksek harç alınmasını gerektiren iş üzerinden bir harç alınacağı belirtilmiştir. Benzer şekilde 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 6/2 maddesinde bir kağıtta toplanan akit ve işlem birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin en yüksek alınmasını gerektiren sözleşme veya işlem üzerinden alınacağı hükmü bulunmaktadır.

Sözü edilen Kanun hükümlerinin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, kat karşılığı arsa devri ve inşaat sözleşmelerinde bir değer gösterilmesi zorunlu bulunmakta, dolayısıyla nispi damga vergisi ve harcın bu değer üzerinden tahsili gerekmektedir. Kanunen bildirim zorunluluğu bulunan mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde harcın hesabında vergi değerinin esas alınacağı, aradaki farka nispet eden harcın 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyai cezası % 25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edileceği 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinin 2. fıkrasında belirtilmektedir.

Diğer yandan, noterlikte yapılan işlemlerden ve düzenlenen kağıtlardan, 488 sayılı Kanun gereğince damga vergisi, 3065 sayılı Kanun gereğince katma değer vergisi, 492 sayılı Kanun gereğince noter harcı ve 210 sayılı Kanun gereğince değerli kağıt bedeli tahsil etmesi gereken noterler, 1512 sayılı Noterlik Kanununun “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu” başlıklı 162. maddesi gereğince, stajyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik

yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumlu bulunmaktadırlar. 492 sayılı Harçlar Kanununun 127. maddesinde "Bu Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça harçların tamamı peşin olarak ödenmeden harca mevzu olan işlem yapılamaz" denilmektedir. Noterlerin vergi ve harç toplama yükümlülüğüne ilişkin yukarıda arz edilen mevzuat uyarınca ve Devletin vergi kaybına uğramaması düşüncesiyle, yanlış bildirim yapılarak vergi ziyasına sebebiyet verilen işlemlerde, adalet müfettişlerinin gayrimenkullerin emlak vergisi değerlerini ilgili belediyeden sorarak damga vergisi ve harç tamamlattırılması yoluna gittikleri görülmektedir.

Noterliklerde vuku bulan vergi ve harç kaybı olaylarına benzer şekilde mükellef ile vergi daireleri arasında yaşanan tapu harcı ihtilaflarının sona erdirilmesi düşünülerek Maliye Bakanlığının 48 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği 13.09.2005 tarih ve 25935 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış, söz konusu tebliğ ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre her yıl belirlenen emlak vergisi değerlerinin belediyeler tarafından elektronik doldurularak tapu dairelerine gönderilmesi istenilmiştir.

Nitekim konuyla ilgili görüşü istenilen Teftiş Kurulu Başkanlığının 14.12.2006 tarih ve 9917 sayılı cevabi yazısında özet olarak, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaaata tahsis olunan arsanın belediyece belirlenen asgari emlak vergisi değerinin işlemlerde esas alınması gerektiği belirtilmiştir.

Bu itibarla; Devletin vergi ve harç kaybına uğramaması, eksik vergi ve harcın öncelikle noterlerden tahsil edilmemesi, asıl mükellefe rücu müessesinin hukuki anlamda ifası mümkün olsa da, fiili olarak uygulanmasında zorlukların yaşanması, bu şekilde noterlerin mağdur edilmemesi ve uygulamada birliğin sağlanması bakımından, bundan böyle gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin kat karşılığı inşaaata tahsis olunan arsanın işlem tarihindeki emlak vergisine esas değerinin ilgili belediyeden temin edilecek bir yazı ile belgelendirilmek suretiyle tanziminin veya taraflarca daha yüksek bir değer beyan edilmiş ise bu değer esas alınması, harç ve damga vergisinin hesabında da Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 10.02.2006 tarih ve 7846 sayılı yazısını duyuran 04.05.2006 tarih ve 31 sayılı Genelgenizin göz önünde bulundurmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Ayhan TOSUN
Hâkim
Bakan a.
Genel Müdür