



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07/55-3609

09/05/2013

Konu : Muvazaa Sebebiyle Tapu
İptali ve Tescilinde Harç Oranı

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 14.01.2013 tarihli ve 89863006-108.02/41-394 sayılı yazı,
b) 07.09.2011 tarihli ve R07.1.GİB.434. 18.01-003.01.1491 sayılı özelge,
c) 04.04.2013 tarih 59491943-140.04.01(1916)-28223 sayılı yazısı.

İlgi (a) sayılı yazımız ile; İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) sayılı Özelgesinde tespit edilen; *"Muvazaalı işlem nedeniyle muvazaayı yaratan tarafların dışında üçüncü kişilerin de hak talebi olabilmektedir. Üçüncü kişilerin hakkına kavuşabilmesi, muvazaalı işleme taraf olanlar arasındaki hukuksal ilişkinin iptal edilmesine bağlı olmaktadır. Bu itibarla, muvazaayı yaratan taraflardan biri adına yapılacak tescil ile üçüncü kişiler lehine yapılacak tescilin harç uygulaması açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Mahkemenin, gayrimenkul devir ve iktisabının muvazaalı olduğuna ilişkin kararında ihtilaflı gayrimenkulün muvazaanın taraflarından biri adına değil de, farklı bir hukuksal ilişki ve hakka dayalı olarak üçüncü bir kişi adına tesciline hükmedilmiş ise bu karara istinaden yapılacak tapu işleminde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-19'uncu maddesinin uygulama imkanı bulunmamaktadır."* şeklindeki görüşün Gelir İdaresi Başkanlığı'nın genel görüşü olup olmadığı soru konusu edilmiştir.

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan alınan ilgi (c) cevabi yazıda; Özelgede belirtilen görüşün, mahkeme kararına dayanarak cevaplandırılan somut olaya ilişkin bulunduğu, Başkanlıkları uygulamasında her somut olayın bu açıdan değerlendirildiği; muvazaalı işlem nedeniyle doğan ihtilaflarda, muvazaanın taraflarınca da, hakkı ihlal edilen ve muvazaalı işleme taraf olmayan üçüncü kişilerce de dava açılmasının mümkün bulunduğu; 492 sayılı Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/19 uncu maddesindeki düzenlemeyle, muvazaalı işlem ile başkası adına yapılan tapu tescillerinin sonradan iptal edilerek tekrar muvazaa işlemine taraf olan kişi adına tapuya tescilinin sağlanmak istenmesi halinde yüksek oranda harç alınarak muvazaa işleminin önüne geçilmesinin amaçlanmış olduğu bildirilmiştir.

Yukarda belirlenen durum karşısında;

1) Muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek muvazaalı işlemin tarafı olan kişi adına (yani eylem ve işlemleri nedeniyle muvazaaya neden olanlar adına) yapılacak tescillerde, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/19 uncu maddesi gereği muvazaa tarikiyle vaki tescillerin hükmen düzeltilmesinde kayıtlı değer üzerinden binde 136,62 oranında (2013 yılında uygulanan oran) harç alınması, örneğin alacaklılarından mal kaçırmak amacıyla güvenerek tanıdığı 3. kişiye taşınmazlarını devreden kimsenin, muvazaa olduğunu kanıtlayarak yargısal kararlar taşınmazlarını adına geri tescil ettirmesinde muvazaadan kaynaklanan tapu harcının tahsil edilmesi,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIğI
Tapu ve Kadastro Genel Mdrlg Tapu Dairesi Başkanlığı

2) Muvazaalı işlem nedeniyle tescil edilmiş olan taşınmazın kaydının yargısal karar gereği iptal edilerek muvazaalı işlemin tarafı olmayan kişiler adına tapuya tescil edilmesi halinde, her somut olayın ayrıca değerlendirilmek suretiyle iptal gerekçesine (satıŐ vaadi, satıŐ, taksim, intikal, saklı payın ihlali vb.) uygun harç pozisyonunun tespit edilerek, tapu harcının tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve konunun Bölgenize bağlı birimlere duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Davut GÜNEY
Genel Müdür

DAđITIM:

Gereği:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Tüm Merkez Birimlerine