



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



Sayı : E-23294678-010.06.02-2552154

11.10.2021

Konu : Tapu Harçları ve Emlak Vergisi Değeri

GENELGE
2021/7

- İlgi : a) 11.03.1999 tarihli B021TKG0100001-074/1-597 sayılı Duyuru.
b) 26.12.2005 tarihli ve 2005/19 sayılı Genelge.
c) 07.05.2007 tarihli ve B09.1.TKG0120003-108.03/1493 sayılı Duyuru.
ç) 18.06.2012 tarihli ve B.09.1.TKG.0120200-010.07/11-4623 sayılı Duyuru.
d) 03.01.2018 tarihli ve 2018/1 (1780) sayılı Genelge.
e) 31.12.2019 tarihli ve 2019/16 (1900) sayılı Genelge.

İlgi (b) Genelge ile Maliye Bakanlığının 13/09/2005 tarihli ve 25935 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 48 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde (Tebliğ) yer alan genel esaslar açıklanarak tapu müdürlüklerinin iş ve işlemlerinde uyulması gerekli hususlar açıklanmıştır.

Bu defa 09.06.2021 tarihli 7327 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30 uncu maddesinin sekizinci fıkrası; *"Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz. Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir."* şeklinde değiştirilmiş ve 1319 sayılı Kanuna Geçici Madde 25; *"Belediyeler, 30 uncu maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen sistemi 1/1/2023 tarihine kadar kurarak ilgili tapu müdürlüklerinin kullanımına açarlar."* hükmü eklenmiştir.

48 seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu birlikte değerlendirildiğinde;

- Belediyeler tarafından, bina ve arazilerin emlak vergisi değerleri sistem üzerinden tapu müdürlüğünün erişimine açılır. Tapu müdürlükleri taşınmazların emlak vergisi değerine ve vergi borcuna ilişkin sorgulamaları sistem üzerinden yapar, taşınmazın emlak vergisi borcu bulunduğu görülmesi durumunda taşınmazın devir ve ferağ işlemleri karşılanmaz. Tescilsiz iktisap hali olan intikal, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma ve özel kanunlarında öngörülen diğer durumlara yönelik işlemlerde taşınmaza ilişkin emlak vergisi borcu bulursa dahi talep karşılanır.

- İlgi (d ve e) Genelge kapsamındaki yetki alanı dışı tapu işlemlerinde "Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" gereğince tapu harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Yetki istenilen tapu müdürlüğünün yetki alanı içerisindeki belediye tarafından sistem kurularak taşınmazların emlak vergisi değeri ile vergi borcu bulunup bulunmadığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D67FF951-5DB4-4F13-BC37-6D29D1AB8D99

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevuat Araştırma
Birimi





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



İlişkin bilgilere elektronik ortamda erişim sağlanıyorsa, yetki istenilen tapu müdürlüğünce taşınmazın emlak vergisi değeri yetki isteyen tapu müdürlüğüne bildirilir ve müdürlükçe söz konusu emlak beyan değerinden düşük olmamak üzere taraflarca beyan edilen değer üzerinden harç tahakkuk ve tahsili sağlanır. Emlak vergisi borcunun bulunması durumunda ise, tescilsiz iktisap halleri ve özel kanunlarında öngörülen diğer durumlar hariç devir ve ferağ işlemi için yetki istemi reddedilir.

- 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifinin I-Tapu işlemleri bölümünün, 3, 4, 6/a, 6/b, 6/c, 8, 9, 12, 13/b, 15, 18, 19, 20/a bentleri ile II-Kadastro ve tapulama işlemlerinde tapu harcı, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değeri esas alınarak hesaplanacaktır. Bu işlemler sırasında mükellefler, emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde, beyan edilen değer tapu harcı tahakkukunda esas alınacaktır. 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifinin I-Tapu İşlemleri bölümünün 1, 2, 5, 10, 11, 13/a, 14, 16, 17, 20/b, 20/c maddelerine ait işlemlerde, 20/a maddesi kapsamında yapılan cebri icra, ortaklığın giderilmesi ve kamulaştırmalarla ilgili işlemlerde ise Tebliğ ekinde yer alan form hazırlanmaz.

-48 seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nde belirtilen ve yukarıda sayılan işlemlere ilişkin İdaremiz ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında düzenlenen protokol gereğince bu bilgilerin sistemden alınması sebebiyle tapu müdürlüklerince 1 ve 2 Nolu Bilgi Formları Gelir İdaresi Başkanlığı'na sistemden gönderilecek olup ayrıca fiziki belge olarak gönderilmez.

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30 uncu maddesi gereğince devir ve ferağ işlemi, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15 inci günü akşamına kadar ilgili belediyeye elektronik ortamda bildirilir hükmü gereğince sağlanan elektronik ortamdan devir ve ferağ işlemleri belediyelerin erişimine açılmış olup tapu müdürlüklerince belediyelere ayrıca bildirim yapılmasına gerek yoktur.

- Belediyelerin emlak vergisi değeri ile mükelleflerin vergi borcunun tapu müdürlüğüne elektronik ortamda bildirilmesine ilişkin sistemi 01.01.2023 tarihine kadar kurmaları gerekir. Belediyelerce sistem kuruluncaya kadar emlak vergisi değeri tapu müdürlüklerince yazı veya çevrimdışı (bellek, CD v.b) olarak alınır.

- Gerekli harçlar ödenmeden işlem yapan tapu memurları, harcın ödenmesinden mükellef ile birlikte sorumlu olacaklarından, harçların yukarıda açıklanan esaslara göre hesaplanarak tahsil edilmesini sağlamaları gerekmektedir.

- İdaremiz Tebliğin uygulayıcısı olduğundan tapu harcının tahakkuku ile ilgili tereddüt edilen hususlarda Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı ve taşra teşkilatlarına başvurulması gerekir.

İlgi (b) Genelge ile ilgi (a, c ve ç) Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğüne bağlı tüm müdürlüklere duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D67FF951-5DB4-4F13-BC37-6D29D1AB8D99

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevuat Araştırma Birimi





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



Berlin Temsilciliğine

Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D67FF951-5DB4-4F13-BC37-6D29D1AB8D99

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevuat Araştırma
Birimi

