

Sirküler Tarihi : 02.03.2009
Sirküler No : 2009/049

5838 SAYILI KANUNLA DAMGA VERGİSİ VE HARÇLAR KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 15, 16, 17 ve 32'nci maddeleri ile Damga Vergisi ve Harçlar Kanununda da değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişiklik ve düzenlemeler aşağıda özetle açıklanmıştır.

1. MUHTASAR BEYANNAMELER İLE SİGORTA PRİM BİLDİRGELERİNİN ELEKTRONİK ORTAMDA BİRLİKTE ALINMASI HALİNDE DAMGA VERGİSİNİN SADECE MUHTASAR BEYANNAME İÇİN ALINACAĞI :

5838 sayılı Kanun'un 15'inci maddesi ile Damga Vergisi Kanunu'na ekli (1) sayılı Tablonun "IV- Makbuzlar ve Diğer Kağıtlar" başlıklı bölümünün ikinci fıkrasının sonuna (f) bendi eklenmek suretiyle, elektronik ortamda birlikte verilen muhtasar beyanname ve sigorta prim bildirgesinden sadece muhtasar beyanname için damga vergisi alınacağı ve tutarın da 20 TL olacağı hükme bağlanmıştır. Bu değişiklik 28.2.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği gibi halen muhtasar beyannameler ile sigorta prim bildireleri ayrı ayrı verilmektedir. Ancak ileride bunların elektronik ortamda birlikte alınması hedeflenmektedir. Yapılan düzenlemeyle, ileride yapılacak değişikliğe hazırlık yapılmış ve elektronik ortamda birlikte verilecek söz konusu kağıtlardan sadece muhtasar beyanname için damga vergisi alınması, sigorta prim bildirelerinden ise ayrıca damga vergisi aranmaması hususu hükme bağlanmıştır.

2. HARÇLAR KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER :

2.1. Kat İrtifaklı Gayrimenkul Devir ve İktisaplarında Harcın Devir ve İktisap Bedelinin Tamamı Üzerinden Hesaplanacağı Hükme Bağlanmıştır :

Bilindiği gibi Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinin ikinci fıkrası 5766 sayılı Kanun'la 6.6.2008 tarihinden geçerli olmak üzere değiştirilerek, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı hükme bağlanmıştır. Yine anılan maddenin 3. fıkrasında yapılan değişiklikle de, tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya **beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harcın % 25 oranında vergi ziyayı cezası uygulanarak ikmalen veya re'sen tarh edileceği belirtilmiştir.** Yapılan bu değişikliklerin açıklandığı 56 seri no.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nde verilen örneklerden, üzerine kat irtifakı tesis edilmiş arsaya inşa edilecek binaya ait bağımsız bölüme isabet eden arsa payı satışının, inşaatı tamamlanmış konut satışından bir farkının bulunmadığı, dolayısıyla arsa payı vasfındaki gayrimenkulün alım-satımında da alıcı ve satıcı tarafından gerçek satış bedeli üzerinden harç ödenmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

56 seri no.lu Tebliğ'de yapılan bu açıklamalar tartışmalara sebebiyet vermiştir. Bu nedenle 5838 sayılı Kanun'un 16'ncı maddesi ile Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere yeni bir fıkra eklenerek, kar irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harcın, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanacağı hükme bağlanarak, bu husustaki tartışmaya son verilmiştir. Bu hüküm 28.2.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Her ne kadar yapılan değişikliğin gerekçesinde, yapılan düzenleme ile kat irtifakı tesis edilmiş gayrimenkullerin devir ve iktisabında tapu harcının, alım-satımda ödenen bedel üzerinden hesaplanmasına yönelik uygulamaya açıklık kazandırıldığı belirtilmekte ise de, değişikliğin 28.2.2009 tarihinden itibaren gerçekleşen devir ve iktisaplar için geçerli olacağı, bu tarihten önceki işlemlere uygulanamayacağı ileri sürülebilir.

2.2. Cins Tashihi Harcının Maktu Esasta Alınması Hükme Bağlanmıştır :

Bilindiği gibi Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 13 numaralı fıkrasının (a) bendinde, arsa ve arazi üzerine yeniden inşa olunan bina ve sair tesislerin tescilinde emlak (bina) vergisi değeri üzerinden binde 15 oranında cins tashihi harcı ödenmesi öngörülmekteydi. Bu harcın, emlak vergisi bildirimının verilmesi gereken süre içinde verilecek 2 no.lu Harç Beyannamesi ile beyanı ve beyanname verme süresi içinde ödenmesi gerekmekteydi. Söz konusu harç nedeniyle vatandaşların cins değişikliği işlemlerini tapuda tescil ettirmekten kaçındıkları ileri sürülmekteydi. Diğer taraftan, 4 sayılı tarifenin sonunda yer alan hüküm gereğince, gayrimenkulleri kanunda öngörülen süre içinde tapuda tashih ve tescillerinin gerçekleştirilmemesi halinde, tarifenin 13 numaralı fıkrasının (a) bendine göre alınması gereken harcın % 50 fazlasıyla tahsil edilmesi söz konusu idi.

5838 sayılı Kanunun 17'nci maddesi ile, uygulamada çok sorun yaratan ve ihtilaflara neden olan bu uygulama değiştirilerek,

- **Cins tashihi harçlarının beyanname alınması suretiyle tahsili uygulamasına son verilmiştir.**
- **Cins tashihi harçları bundan böyle maktu esasta tahsil edilecektir. Yapılan düzenlemeye göre, arsa ve üzerine inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde her bir bağımsız bölüm ve sair tesis için 100 TL harç tahsil edilecektir.** Gayrimenkulün büyüklüğü ya da değeri harcın miktarını etkilemeyecektir.
- Tapu siciline tescil yapılmaması halinde de bu harcın tahsili aynı esaslar dahilinde yürütülecektir.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan edilmiş bulunan sosyal mesken, işyerleri ve bunlardan daha düşük nitelikteki meskenlerin tescilinde her bir bağımsız bölüm için 50 TL harç tahsil edilecektir.
- Yukarıda belirtilenler dışında kalan her nev'i cins ve kayıt tashihiinde ise her bir işlem için 50 TL harç tahsil edilecektir.
- 4 sayılı tarifenin son fıkrasında yer alan ve **harcın % 50 zamlı olarak ödenmesini öngören hüküm yürürlükten kaldırılmıştır.** (5838 sayılı Kanun Madde 32/18)
- 5838 sayılı Kanunun geçici 6'ncı maddesiyle, bu Kanunla 4 sayılı tarifenin 13 numaralı fıkrasının (a) ve (c) bentlerinde yapılan değişiklikler ile aynı tarifenin sonunda yer alan hükmün kaldırılmasına yönelik düzenlemenin, **bu Kanunun yayımlandığı tarihten önce, cins tashihi yapılmamış arsa ve arazi üzerine inşa olunan bina vesair tesislerin tescili** ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan edilmiş bulunan sosyal mesken, işçi evleri ve bunlardan daha düşük nitelikteki meskenlerin tescilinde ve bunların dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihiinde de **uygulanacağı ve ayrıca vergi cezası ve gecikme faizi aranmayacağı hükme bağlanarak geçmişe yönelik af getirilmiştir.** Ancak, bu Kanunun yayımı tarihinden önce tahsil edilmiş tutarlar iade edilmeyecek, tarh ve tahakkuk ettirilmiş olan harçların takip ve tahsiline devam edilecektir.

Yukarıda açıklanan değişikliklerin tümü 28.02.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

2.3. Satış Vaadi Sözleşmeleri İle İrtifak Hakkı Tesis Vaadi Sözleşmelerinin Tapu Siciline Şerhinde Alınan Harca Üst Sınır Getirilmiştir :

Bilindiği gibi Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 12 numaralı fıkrasına göre, satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesis vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel ile kayıtlı değer yüksek olanından, bedelsiz olanlarından ise kayıtlı değer üzerinden binde 5,4 oranında tapu harcı ödenmesi gerekmektedir. 5838 sayılı Kanun'un 17'nci maddesi ile söz konusu 12 numaralı fıkra değiştirilerek,

- Satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesis vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden harç alınması hükme bağlanmıştır. Bu bedel, sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, iki katından çok olamaz. Görüldüğü üzere harca bir üst sınır getirilmiştir.
- Bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden harç alınması uygulamasına devam edilecektir.

Bu değişiklik 28.2.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

2.4. Gayrimenkul Üzerine İrtifak Hakkı Tesis ve Devrinde Ödenmesi Gereken Harca Üst Sınır Getirilmiştir :

Bilindiği gibi Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasının (e) bendine göre, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devri için ödenen bedel üzerinden, devir alan için binde 15 oranında harç ödenmesi gerekmektedir. 5838 sayılı Kanun'un 17'nci maddesi ile söz konusu bent değiştirilerek, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde ödenmesi gereken binde 15 oranındaki harcın, tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden hesaplanacağı uygulamasına devam edilmekle birlikte, bu bedelin gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından çok olamayacağı hükme bağlanarak, harca üst sınır getirilmiştir. Bu değişiklik 28.2.2009 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

2.5. Bakanlar Kuruluna Nispi Harçları Onda Birine Kadar İndirme Yetkisi Verilmiştir :

Bilindiği gibi Harçlar Kanunu'nun 138'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Bakanlar Kurulu'nun, Kanunda yer alan maktu harçları yarısına kadar, nispi harçları ise bu fıkra ile artırılmadan önceki seviyelerine kadar indirme yetkisi bulunmaktaydı. 5838 sayılı Kanun'un 32'nci maddesinin 9 numaralı fıkrası ile söz konusu dördüncü fıkra değiştirilerek, Bakanlar Kurulu'na nispi harçları kanunla belirlenen oranların onda birine kadar indirme yetkisi verilmiştir. Bu değişiklik de 28.2.2009 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, halen Bakanlar Kurulu bu konudaki yetkisini kullanmamıştır.

Saygılarımızla.