

T.C.
ADALET BAKANLIĞI
İcra İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : 86420598-21/439

12.01.2023

Konu : Satış İşlemlerinde Tapu Harcının Alınması

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Mersin Cumhuriyet Başsavcılığının 20.12.2022 tarihli ve 2022/7480 Muh. sayılı yazısı.

İlgi sayılı yazı ekinde yer alan Mersin 1. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun Satış İşlemlerinde "*Tapu Harcının Alınması Hakkında Görüş Talebi*" konulu 20.12.2022 tarihli ve 2022/18 Muh sayılı yazısı ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklik sonrasında açık artırma ile satışların fiziki olarak mezar salonlarında yapılması işlemine son verilerek elektronik ortamda yapılması imkânının getirildiği, 08 Mart 2022 tarihinde yürürlüğe giren "*İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik*" hükümleri gereğince belirtilen mahallerde elektronik ortamlarda satış işlemlerine geçildiği belirtilerek UYAP sisteminde düzenlenen elektronik satış şartnamesinde ve satış ilanının 12'nci maddesinde "*Tapu Harç ve teslim masraflarının tamamının alıcıya ait olduğu*" ibaresinin yazılı olduğu, elektronik satış ilanına geçilmeden önceki şartnamelerde ve ilanlarda ise "*Tapu harcının yarısı ile teslim masraflarının tamamının alıcıya ait olduğu*" şeklinde ibarenin yazıldığı bilindiği, elektronik satış şartnamesi ve ilanı düzenlenirken bir kısım birimlerde tapu harcı ibaresinin yarı oranında alıcı ve satıcıya ait olduğu şeklinde düzeltildiği, bir kısım birimlerde ise elektronik satış şartnamesinde herhangi bir değişiklik yapılamayacağı gerekçesiyle düzeltme yapılmadan tapu harcının tamamının alıcıya yükletildiği, bu durumda birimler arasında uygulama birliğinin sağlanamadığı, dolayısıyla alıcı ve satıcılar arasında şikayete konu olduğu belirtilerek tapu harcının alınması ve şartnamede değişiklik yapıp yapılmaması hususlarında görüş talebinde bulunduğu anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun "*Tapu ve Kadastro Harçları*" üst başlıklı "*Mükellefiyet*" başlıklı 57'inci maddesinde "*Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harclarına tabidir.*" hükmüne yer verilmiştir.

(4) sayılı Tarife'nin 20'nci maddesinin (a) fıkrasında "*Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı, (Binde 20)" oranında olacağı belirtilmiştir.*

8 Mart 2022 tarih ve 31772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmeliğin "*Kullanılması zorunlu olan basılı kâğıtlar*" başlıklı 4'üncü maddesinde "(1) Elektronik satış işlemlerinde aşağıda belirtilen ve bu Yönetmelik ekinde yer alan basılı kâğıtların kullanılması zorunludur:

- a) Taşınırın açık artırma şartnamesi (Örnek no.50).
- b) Taşınırın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek no.51).
- c) Taşınmazın açık artırma şartnamesi (Örnek no.52).
- ç) Taşınmazın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek no.53).
- d) Taşınırın gazete ilanı (Örnek no.54).
- e) Taşınmazın gazete ilanı (Örnek no.55).
- f) Artırma sonuç tutanağı (Örnek no.56).

* Bu evrak, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.



(2) Örneklerdeki esaslar bozulmamak şartıyla icra ve iflâs dairelerince bu örneklere gerekli ilaveler yapılabilir." düzenlemesine yer verilmiş ve basılı kağıtlar Yönetmelik ekinde yayımlanmıştır.

Taşınmaza ilişkin şartnamede ise (örnek no 52) "7- %..... KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)" düzenlemesine örnek formda madde olarak yer verilmiştir.

İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik elektronik satış uygulamasına ilişkin usul ve esasları düzenlemekte olup, kanuna aykırı olarak düzenleme yapılma ihtimali mümkün değildir. Diğer harçlar gibi tapu harçlarının da 492 sayılı Harçlar Kanununda ve ekli tarifiede düzenlenmiş olması nedeni ile harcın sorumlusunun kim olduğu, harcın oranının tespiti ve harcın tahakkuk ettirilmesi için değerlendirmenin bu Kanuna göre yapılması gerekmektedir. Yönetmelik ekinde bulunan örnek formlarda da esaslara ilişkin değişiklik yapılmaması şartı ile değişiklik yapılmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu itibarla;

Taşınmaz satışı nedeni ile alım satım harcının tahsili ve tahakkuk ettirilmesi aşamalarında 492 sayılı Kanunun tapu harçlarını düzenleyen dördüncü bölümü ve ekli tarifenin esas alınması gerektiği, Yönetmelik ve ekli formla tapu harcının alıcıya ait olarak belirtilmesinin harcın tamamının alıcıya ait olacağı ve Kanuna aykırı işlem yapılması sonucunu doğurmayacağı, Yönetmelik ekinde bulunan örnek 52 formun da buna uygun olarak düzenlenmesi gerekeceği ve bu hususun esasa ilişkin değişiklik olmadığı değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesi ile görüş yazımızın yargı çevrenizde bulunan Mersin 1. Sulh Hukuk Mahkemesine duyurulmasını arz/rica ederim.

Yusuf ARAPOĞLU

Hâkim
Bakan a.
Başkan

DAĞITIM :
Gereği :
Mersin Cumhuriyet Başsavcılığı

Bilgi:
Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü

* Bu evrak, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

Vekaletler Cad. No:6 Bakanlıklar 06659 ANKARA
Telefon No: (0 312) 549 45 29 Faks No: (0 312) 425 45 10
İnternet Adresi : www.adalet.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: M. DOĞAN
Şube Müdürü
Telefon No:(0 312) 549 45 28

