



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



Sayı : 75467089-120.35-E.1033314

06.03.2019

Konu : Üst hakkı tesisi/süre uzatımı tapu harcı

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 25.02.2019 tarihli ve 42418407-306.03-E.167549 sayılı yazısı.
b) 26.02.2019 tarihli ve 75467089-622.03-E.932532 sayılı yazımız.
c) Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 28.02.2019 tarihli ve 59491943-140.04.01[201076]-E.32229 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıyla özetle; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanunun 37. maddesine dayanılarak Bakanlıklarınca hazırlanan ve 16/04/2004 tarihli ve 2004/7253 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan, 15/05/2004 tarihli 25463 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik uyarınca (daha önce Bakanlar Kurulu Kararıyla, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçildikten sonra ise Cumhurbaşkanı Kararı ile) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Alan veya Turizm Merkezlerinin sınırlarının tespit edildiği ve Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği,

Bu şekilde sınırları tespit ve ilan edilen alan veya merkezlerin sınırları içerisinde kalan ve Bakanlıklarınca veya özel kanunları kapsamında kalanların yetkili idareler tarafınca onaylanan imar planları ile turizm amaçlı kullanıma ayrılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların Milli Emlak Genel Müdürlüğünce(önceden Maliye Bakanlığı); tapuda orman vasfı ile Hazine adına kayıtlı olan taşınmazların, Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce, Milli Park sınırları içerisinde kalanların ise Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünce, 2634 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile bu madde dayanılarak hazırlanan ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik (bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ise mülga Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik) hükümlerine göre turizm amaçlı değerlendirilmek ve üzerlerinde turizm tesisleri yapılmak amacıyla yatırımcılara tahsis edilmek üzere Bakanlıklarına tahsis edildiği ve ve tasarruf hakkının Bakanlıklarına ait olduğu,

Ayrıca, 2634 sayılı Kanun ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca sınırları tespit ve ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ile Turizm Alan veya Turizm Merkezi sınırları dışarısında kalmakla birlikte, yetkili idareler tarafından onaylanan imar planlarında turizm amaçlı kullanıma ayrılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlara yönelik olarak yatırımcılar tarafından Bakanlıklarından talepte bulunulan durumlarda da, yine bu taşınmazların (önceden Maliye Bakanlığı) Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülmesi halinde aynı amaçla kullanılmak üzere Bakanlıklarına tahsis edilerek tasarruflarına bırakıldığı,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Fax: 0312 413 62 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mustafa Kayhan KAYA
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 75467089-120.35-E.1033314

06.03.2019

Konu : Üst hakkı tesisi/süre uzatımı tapu harcı

Bu şekilde Bakanlıklarına tahsis edilerek tasarruflarına bırakılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla ormanlık alanlarda yani tapuda orman vasfıyla Hazine adına kayıtlı olan taşınmazların Bakanlıklarınca 2634 sayılı Kanun ile Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik veya bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceyse mülga Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, üzerlerinde turizm yatırımı yapmak ve bu amaçla kullanılmak üzere yatırımcılara, yatırımın niteliğine göre 20 (yirmi) veya 49 (kırkdokuz) yıl süreyle kesin tahsislerinin yapıldığı,

Bakanlıklarınca yapılan kesin tahsisi müteakiben Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından da, bu Hazine taşınmazları üzerinde adına kesin tahsis yapılan yatırımcılar lehine kesin tahsis süresi kadar bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikli üst (irtifak) hakkı dahil irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülmesi üzerine, ilgili Tapu Müdürlüklerince de resmi senet düzenlenmek suretiyle bu hakların tapuya tescil edildiği,

Diğer taraftan, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna, 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Kanunla eklenen geçici 23 üncü maddenin birinci fıkrasının "*İlgili mevzuatı uyarınca kamu taşınmazları üzerinde kıyı yapıları dâhil turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adına kesin tahsis yapılan, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca adına kesin izin verilen veya Maliye Bakanlığı tarafından lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcı ve işletmecilerin kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma izni süreleri; söz konusu kesin tahsis, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin olarak varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi, ödenmesi gereken herhangi bir borcunun bulunmaması ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde başvurulması halinde yeniden sözleşme düzenlenmek suretiyle sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren kırk dokuz yıla uzatılabilir. Ayrıca, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca milli park ve tabiat parklarında konaklama amaçlı turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla yirmidokuz yıla kadar kiralama yapılan yatırımcı ve işletmecilerin kira sözleşmeleri, bu fıkrafta belirtilen şartların sağlanması halinde yirmidokuz yıla veya irtifak hakkına dönüştürülmek suretiyle kırkdokuz yıla uzatılabilir. Kesin tahsis yapılan veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar yatırımcı ve işletmecilerine satılmak suretiyle de değerlendirilebilir.*" hükmünde olduğu,

Bu maddeye dayanılarak ve maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Tahsis Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmeliğin 4/5/2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve bu kapsamda, Hazine taşınmazları üzerinde turizm amaçlı yatırım yapılarak bu amaçla kullanılmak amacıyla Bakanlıklarınca adlarına kesin tahsis yapılan ve Milli Emlak Genel Müdürlüğünce de (daha önce eski Maliye Bakanlığı) lehine bağımsız ve sürekli

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Fax: 0312 413 62 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mustafa Kayhan KAYA
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 75467089-120.35-E.1033314

06.03.2019

Konu : Üst hakkı tesisi/süre uzatımı tapu harcı

üst hakkı tesis edilen birçok yatırımcı tarafından, kesin tahsis/üst hakkı sürelerinin 49 yıla uzatılması talep edilmekte olduğu,

Bakanlıklarınca 4706 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi ve Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Tahsis Sürelerinin Uzatılması İle Satışına İlişkin Yönetmelik uyarınca, uzatılan kesin tahsis süresi için belirlenen yararlanma bedelini ödeyen ve Bakanlığımızca belirlenen diğer koşulları da yerine getiren yatırımcıların kesin tahsis sürelerinin 49 yıla uzatılması uygun görülenlerin bu yatırımcılar lehine tesis ve tapuya tescil edilen bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı sürelerinin de 49 yıla uzatılması Bakanlığınız Milli Emlak Genel Müdürlüğünden istenilmiş olduğu, ancak Bakanlıklarına gelen dilekçelerden, söz konusu üst haklarının süre uzatımına ilişkin tapu harçlarının hesaplanmasının Hazine adına kayıtlı taşınmazla birlikte üst hakkı olarak ayrı sayfaya tescil edilmiş bulunan, yatırımcılarca inşa edilen yapıların tamamının emlak değerinin üzerinden tahakkuk ve tahsilinin yapılmakta olduğu, tapu harçlarının hazineye ait taşınmazın emlak değeri üzerinden hesaplanması gerektiği, üst hakkının hakkının emlak değerinin harcının hesaplanmasında nazara alınmaması gerektiği ve üst hakkına ilişkin süre uzatım miktarının da hesaplama dahil edilmesinin gerektiği bildirilerek, konunun Genel Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi istenilmiştir.

Bu kez konuya ilişkin ilgi (b) yazı ile Gelir İdaresi Başkanlığından görüş istenilmiş ve Gelir İdaresi Başkanlığınca ilgi (c) sayılı yazıdan; sürekli ve bağımsız hak olarak tesis edilen üst haklarının süre uzatımına ilişkin taleplerin 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı ek 4 sayılı Tarifinin 20. maddesinin (d) fıkrasına göre değerlendirilmesi ve tapu harcına esas matrahın belirlenmesinde Hazine adına kayıtlı taşınmazın (üzerine üst hakkı tesis edilen taşınmazın) emlak değerinin dikkate alınması, üst hakkı olarak ayrı bir sayfaya tescil edilen ve yatırımcı tarafınca inşa edilmiş yapıların emlak değerinin matrah hesaplama dahil edilmemesi,

Belirlenen üst hakkı bedelinin uzatılan üst hakkı süresi ile çarpılması sonucu bulunacak değer ile üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün işlem tarihindeki emlak vergisi değerinin mukayesinin yapılması, uzatılan süreye ilişkin belirlenen ve ödenmesi gereken üst hakkı bedelinin emlak vergisi değerinin iki katından fazla olması durumunda emlak vergisi değerinin iki katının, emlak vergisi değerinin yarısından az olması halinde emlak vergisi değerinin yarısının, üst hakkı bedelinin bu iki değer arasında olması halinde ise üst hakkı bedelinin esas alınarak harcın hesaplanması gerektiği,

Öte yandan, sürekli ve bağımsız hak olarak tesis edilen üst hakkının tesisi ve devri için belirlenen üst hakkı bedelinin, üst hakkı süresine göre belirlenmesi gerektiği ve Kanunun I/20-d fıkrası uyarınca ödenecek harcın asgari ve azami miktarını belirleyen emlak vergisi değer bakımından üst hakkı süresinin nazara alınmasının kanunen mümkün olmadığı değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Fax: 0312 413 62 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mustafa Kayhan KAYA
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 75467089-120.35-E.1033314

06.03.2019

Konu : Üst hakkı tesisi/süre uzatımı tapu harcı

Buna göre sürekli ve bağımsız hak nitelikte üst hakkı tesislerinde veya bu şekilde tesis edilen üst haklarının süre uzatımında yukarıda izah edildiği üzere harç matrahını hesaplamada, belirlenen üst hakkı bedelinin uzatılan üst hakkı süresiyle çarpılmasıyla elde edilecek değer mukayese edileceği emlak değerinin;

Üzerine üst hakkı tesis edilen ana taşınmazın arsa/arazi gibi bir taşınmaz olması halinde arsa/arazi halindeki emlak değeri ve bu şekilde arsa/arazi gibi bir vasıftaki taşınmaz üzerine sürekli ve bağımsız hak niteliğinde kurulmuş olan üst hakkının süre uzatım taleplerinin de yine arsa/arazi şeklindeki emlak değeri, ancak önceden yapılmış bir ana taşınmaz üzerine üst hakkı tesis talep edilmesi veya bu vasıftaki taşınmaz üzerine kurulu sürekli ve bağımsız üst hakkının süre uzatım taleplerinde, tesis tarihindeki yapılmış halinin emlak değerinin esas alınması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ve rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Kültür Ve Turizm Bakanlığına

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Fax: 0312 413 62 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mustafa Kayhan KAYA
Tapu ve Kadastro Uzmanı