



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-23294678-010.07.02-8234593

24.03.2023

Konu : İzale-i Şuyu Yoluyla Satışlarda Harç Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 06/08/2019 tarihli ve E.3199170 sayılı yazımız.

b) Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 17/03/2023 tarihli ve 59491943-140.04.01[201204]-E.24725 sayılı yazısı.

Başkanlığımıza ait ilgi (a) yazı ile, izale-i şuyu kararlarının tescilinde birden fazla alıcı ve satıcının olması ve maktu harç tutarı nedeniyle satış bedelinin yaklaşık iki katı oranında tapu harcı tahakkuk ettiği, hukuk vicdanının zedelendiği, mağduriyete neden olunduğu, Anayasa'da "Kişinin Hakları ve Ödevleri" başlığı altında sayılan 35 inci maddede geçen mülkiyet hakkının tescilinde sıkıntı yarattığı, Devletimizin güvencesi altında olan mülkiyet hakkının adil bir düzen içinde kullanılmasının sağlanması gereği mülkiyet hakkının tescilinin teşvik edilmesi gerektiği, izale-i şuyu işleminde birden fazla satıcı ve alıcı olması halinde tapu harcının hesabında alıcı ve satıcıların mükellef olarak devralan ve devreden sıfatıyla bir kere tapu harcına muhatap olması gerektiğinin değerlendirildiği belirtilerek, "*Satıcıların adına tahakkuk eden toplam tapu harcının hesabında satıcıların hissesine düşen satış bedeli üzerinden alıcı sayısı dikkate alınmaksızın maktu harçlar gözetilerek harç tahakkuk ettirilmesi, aynı şekilde alıcıların hissesine düşen satış bedeli üzerinden satıcı sayısı dikkate alınmaksızın maktu harçlar gözetilerek harç tahakkuk ettirilmesi, diğer bir ifadeyle izale-i şuyuun tescili işlemlerinde taşınmaz/hisse bazında tapu harcı hesabının yapılması*" şeklindeki görüşümüz doğrultusunda, izale-i şuyuya yönelik satışların tapuya tescilinde tapu harcı hesabı için özel bir düzenleme yapılıp yapılamayacağı hakkında Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiştir.

Bilahare, 12.3.2023 tarih ve 32130 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 14 üncü maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin mülga son fıkrasından önceki "*Tapu ve kadastro işlemlerinde de nispi harçların en az miktarı 101,20 liradır.*" şeklindeki fıkrasına "*Şu kadar ki, 1/20-a fıkrası kapsamında şuyuun izalesi yoluyla satışa konu edilen her bir taşınmaza ilişkin devir ve iktisaplarda, bu fıkra göre alınması gereken en az maktu harç miktarı, devir ve iktisap sayısı ile ilişkilendirilmeksizin, devir eden ve devir alanın her birinden bir kez alınır.*" cümlesi eklenmiş ve söz konusu hüküm 12.3.2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Daha sonra, hem ilgi (a) yazımıza cevaben hem de eklenen fıkranın uygulanmasına yönelik ilgi (b) yazı İdaremize intikal ettirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hüküm ve Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı doğrultusunda, şuyuun izalesi yoluyla yapılan taşınmaz satışlarında, her bir devir ve iktisap işlemi için 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a bendine göre hesaplanan nispi harcın asgari maktu harçtan düşük olması nedeniyle asgari maktu harç alınması gereken durumlarda, **devir ve iktisap sayısına bakılmaksızın** her





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



bir taşınmazda devir eden ve devir alanlardan birer adet asgari maktu harç alınması; her bir devir ve iktisap işlemi için hesaplanan nispi harcın asgari tutardan yüksek olması durumunda da hesaplanan nispi harcın tahsil edilmesi gerekmektedir.

Konu hakkında bir örnek vermek gerekirse; şüyuun izalesi yoluyla satılması istenilen 4 adet taşınmazın her birinde 30 ayırı hissedarın bulunması ve bu hissedarlardan 24 adedinin hissesini satmak isteyip, kalan 6 adedinin ise satılan hisseleri almak istemesi durumunda, her bir taşınmazdaki 24 adet hisse 6 adet alıcıya ayrı ayrı satılmakta, dolayısıyla her bir taşınmazda 144 (24x6) ayrı işlem, 4 adet taşınmazda ise toplam 576 adet (144x4) işlem yapılmakta, her bir işlem için (4) sayılı tarifenin I/20-a bendi gereğince hesaplanan nispi harcın asgari maktu harçtan (2023 yılı için 101,20 TL'den) düşük olması durumunda, bu işlemlerin her birinde hem devir alandan hem de devir edenden harç alınması gerektiğinden 1.152 adet (576x2) asgari maktu harç alınmakta idi. Mevcut tarifenin sonunda yer alan fıkraya yapılan ekleme ile somut örnekte; 1.152 adet asgari maktu harç yerine her bir taşınmazda 24 satıcıdan birer adet, 6 alıcıdan birer adet olmak üzere toplam 4 adet taşınmazdan 120 adet (30 hissedar x 4 taşınmaz) asgari maktu harç alınması sağlanmaktadır. (Süyuun izalesi yoluyla satışlarda, taşınmazda devreden ve devralan sayısının fazla olması, aynı zamanda devreden ve devralana düşen payların miktarının da farklı olması hallerinde ödenecek harç miktarı her somut olay nezdinde değişecektir.)

(22.11.2023 tarihli ve E-23294678-010.07.02-10761498 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)

Ayrıca, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 14.11.2023 tarihli ve 59491943-140.04.01[13217]-E.94311 sayılı yazısı doğrultusunda, izale-i şuyu çerçevesinde yapılan satışlarda alıcının hissedarlardan biri olması halinde, bu hisse için mülkiyet devri söz konusu olmadığından, satış bedelinden alıcının hissesine düşen tutar düşölmek suretiyle kalan tutar üzerinden tapu harcı alınması gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüze bağı tapu müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:
Gereği:
Bölge Müdürlüklerine
Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

Bilgi:
Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Kadastro Dairesi Başkanlığına

