



Real Estate Transfer Tax in Selected Countries and Title Deed Fee as Application in Turkey

Rana Dayıoğlu Erul

ranadayioglu@gmail.com

Ankara Hacı Bayram Veli University

orcid.org/0000-0001-9073-6430

JEL Code: H20, H29

Received: 07.07.2022

Revised: 09.08.2022

Accepted: 09.08.2022

Available Online: 23.09.2022

To cite this document

Dayıoğlu Erul, R. (2022), Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Devir Vergisi ve Verginin Türkiye'deki Karşılığı Olarak Tapu Harcı, Equinox, Journal of Economics, Business & Political Studies, 9 (2), 189-204.
doi: [10.48064/equinox.1142363](https://doi.org/10.48064/equinox.1142363)

Abstract

Various tax liabilities are applied in the purchase and sale of real estate, the most common of which is the real estate transfer tax. Real estate transfer tax, which is included in tax systems with different names in the world, is applied for once upon the transfer of the real estate. In Turkey, a title deed fee is applied as a tax liability similar to this tax and there is no real estate transfer tax or another tax with a similar name separately. However, the title deed fee is very similar to real estate transfer tax in terms of the purpose and form of application. Both real estate transfer tax and the title deed fee are collected in order to bear the costs of the transfer of the real estate. On the other hand, although the tax rate can rise up to 15% in some countries, it is generally applied close to the rate of the title deed fee. In the study, real estate transfer tax has been examined in line with the world samples by comparing with the title deed fee application in our country and some suggestions have been presented within the framework of real estate transfer tax in order to apply the title deed fee more effectively.

Keywords: Real estate, transfer, real estate transfer tax, the title deed fee.

Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Devir Vergisi ve Verginin Türkiye'deki Karşılığı Olarak Tapu Harcı

Öz

Gayrimenkul alım satımında çeşitli vergisel yükümlülükler uygulanmakta olup bunlardan en yaygın olanı gayrimenkul devir vergisidir. Dünyada farklı adlarla vergi sistemlerinde yer alan gayrimenkul devir vergisi, gayrimenkullerin devri üzerine bir defaya mahsus olmak üzere uygulanmaktadır. Türkiye'de ise bu vergiye benzer bir vergisel yükümlülük olarak tapu harcı uygulanmakta, gayrimenkul devir vergisi ve benzeri bir adla ayrı bir vergi yer almamaktadır. Bununla birlikte, tapu harcı, uygulanma amacı ve biçimi bakımından gayrimenkul devir vergisine oldukça benzer özellikler taşımaktadır. Hem gayrimenkul devir vergisi hem de tapu harcı, gayrimenkulün satışı sırasında ortaya çıkan maliyetlerin karşılanması amacıyla tahsil edilmektedir. Diğer taraftan, vergi oranı bazı ülkelerde %15'e kadar yükselebilmekle birlikte, genel olarak tapu harcı oranı ile yakın olarak uygulanmaktadır. Çalışmada, gayrimenkul devir vergisi dünya örnekleri doğrultusunda ülkemizdeki tapu harcı uygulaması ile karşılaştırılarak incelenmiş ve tapu harcının daha etkin bir biçimde uygulanabilmesi için gayrimenkul devir vergisi uygulamaları çerçevesinde birtakım öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, devir, gayrimenkul devir vergisi, tapu harcı.

1. Giriş

Servet üzerinden alınan vergilerden olan emlak vergisi, gayrimenkullere sahip olunması nedeniyle ödenen bir vergidir. Diğer taraftan, pek çok ülkede gayrimenkullerin devri dolayısıyla ortaya çıkan maliyetlerin karşılanması amacıyla ayrıca vergilendirme yapılmakta olup bu vergi genel olarak gayrimenkul devir vergisi adıyla vergi sistemlerinde yer almaktadır.

Türkiye'de ise gayrimenkul devir vergisine benzer bir vergisel yükümlülük olarak tapu harcı uygulamasına yer verilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkullerin devri sırasında uygulanan tapu harcı, yabancı ülke uygulamalarında olduğu gibi ayrı bir vergi olarak yer almamakta, vergisel bir yükümlülük olarak uygulanmaktadır.

Çalışmada, gayrimenkul devir vergisinin ülke uygulamaları bazında incelenmesi amaçlanmış olup bu doğrultuda öncelikle vergiye yönelik teorik açıklamalara yer verilecek, daha sonra seçilmiş ülke uygulamaları detaylarıyla ele alınacaktır. Bu açıklamalardan sonra ise ülkemizde gayrimenkul devir vergisine benzer bir uygulama olan tapu harcı, bu vergi ile benzer ve farklı özellikleri çerçevesinde karşılaştırmalı olarak incelenecek, uygulamada karşılaşılan sorunlar ele alınacak ve tapu harcının daha etkin bir biçimde uygulanması için birtakım öneriler sunulacaktır.

2. Gayrimenkul Devir Vergisine Yönelik Kavramsal Açıklamalar

Gayrimenkullere sahip olunması nedeniyle uygulanan emlak vergisi, servet vergilerinin en tipik örneklerinden biridir. Günümüzde emlak vergisi, gayrimenkuller üzerinden alınan bina ve arazi vergilerinden oluşmakta olup ülke uygulamalarında farklılık gösterebilmektedir. Emlak vergisi uygulamasına ilişkin olarak bazı ülkelerde, hem gayrimenkul sahipliği dolayısıyla yıllık bazda düzenli olarak vergilendirme hem de gayrimenkullerin devri dolayısıyla ayrıca vergilendirme yapılmaktadır (European Commission, 2014: 4).

Gayrimenkullerin devri dolayısıyla uygulanan gayrimenkul devir vergisi, devir işlemine ilişkin olarak mülkün değeri üzerinden bir defaya mahsus olmak üzere uygulanan advalorem bir vergi olarak karşımıza çıkmakta olup devir sırasında ortaya çıkan maliyetlerin karşılanması amacıyla uygulanmaktadır (Martin, 2020).

Gayrimenkul devir vergisi; konut olarak kullanılan gayrimenkuller ve boş olan araziler de dahil olmak üzere gayrimenkullerin devri, satışı veya başka biçimlerde kişiler arası aktarımı dolayısıyla ortaya çıkmaktadır (Walker ve Crompton, 2005: 101). Dünyada yaygın bir biçimde uygulanan gayrimenkul devir vergisi, gayrimenkulün her el değiştirmesinde, ülkelerin veya eyaletlerin uygulamalarına göre farklılaşarak alıcı ya da satıcı tarafından ödenmektedir. Ayrıca gayrimenkul devir vergisi; ülke uygulamalarına göre farklılaşmakla

birlikte, tapu devir vergisi, gayrimenkul transfer vergisi, kayıt vergisi, damga vergisi gibi isimlerle de uygulanabilmektedir.

Gayrimenkul devir vergisi, halihazırda sahip olunan bir mülkü satmamak ve ev sahiplerinin hareketliliğinde azalmaya yol açmak suretiyle özellikle konut satışlarını azaltarak vergiye tabi işlemlerde ve konut piyasasının verimliliğinde düşüşe neden olacağı nedenleriyle eleştirilmektedir (Petkova ve Weichenrieder, 2017: 2).

3. Gayrimenkul Devir Vergisinde Ülke Uygulamaları ve Vergiden Elde Edilen Gelirler

3.1. Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Devir Vergisi

Gayrimenkullerin devri üzerine uygulanan vergiler; Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, Avusturya, Belçika, Birleşik Krallık, Brezilya, Bulgaristan, Danimarka, Endonezya, Filipinler, Finlandiya, Fransa, Hollanda, İrlanda, İspanya, İsviçre, İtalya, Japonya, Kanada, Malta, Meksika, Peru, Polonya, Portekiz, Singapur, Slovenya, Şili, Tayland ve Yunanistan'da uygulanırken; Avustralya, Hindistan, Norveç, Ukrayna ve Yeni Zelanda'da uygulanmamaktadır. Diğer taraftan, Rusya'da gayrimenkul devir vergisi yer almamasına rağmen bazı durumlarda gelir vergisi uygulanmaktadır. Ayrıca Çek Cumhuriyeti'nde 2020 yılında yürürlükten kaldırılmıştır (EY, 2021: 100). Çalışmanın bu kısmında seçilmiş ülkelerde verginin uygulanma esaslarına yer verilecektir.

Almanya

Almanya'da 1983 yılında %2 oranında uygulanan gayrimenkul devir vergisi, 1997 yılında %3,5 düzeyine çıkarılmıştır (Fritzsche ve Vandrei, 2016: 5). 2006 yılından sonra ise %3,5 ile %6,5 arasında değişecek şekilde eyaletler tarafından belirlenme yetkisi verilmiştir (Petkova ve Weichenrieder, 2017: 3).

Amerika Birleşik Devletleri

ABD'de gayrimenkul devir vergisi 1960'lardan günümüze kadar uygulanması dolayısıyla uzun bir geçmişi olan bir vergidir (Walker ve Crompton, 2005: 100). ABD uygulamasında genel olarak vergi, devreden (birey veya kurum) diğer bir ifadeyle satıcı tarafından ödenmekle birlikte, bazı eyaletler veya belediyeler verginin alıcı ve satıcı arasında paylaşılması uygulamasına gidebilmektedir¹. Ancak, satıcının vergiyi ödememesi veya vergiden muaf olması durumlarında alıcının vergiyi ödemesi gerekmektedir (New York State, Real Estate Transfer Tax). Verginin uygulanışına örnek vermek gerekirse New York'ta gayrimenkul devir vergisi, değeri 500 \$'ın üzerinde olan tüm mal ve hakların devri için uygulanmakta olup her bir 500 \$ için 2 \$ biçiminde hesaplanmaktadır (New York State).

¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. EY, 2021: 259.

Avusturya

Avusturya'da gayrimenkul devir vergisi, mülkün değeri üzerinden artan oranlı bir tarifeye bağlı olarak uygulanmaktadır. Buna göre tarife;

- İlk 250.000 € için %0,5,
- Sonraki 150.000 € için %2,
- Bu tutarın üzerindeki tutarlar (400.000 € ve üstü) için %3,5

oranında uygulanmakta ve alıcı tarafından ödenmektedir (Theiss, 2020).

Aile içi devir durumunda ise özellikli bir uygulamaya yer verilmiştir. Buna göre, aile içinde diğer bir ifadeyle ilişkili taraflar arasında yapılan devirlerde mülkün piyasa değerinin üç katı veya bu değerin en fazla %30'u vergi matrahını oluşturmakta ve %2 oranı uygulanmaktadır (Petritz-Klar ve Perl, 2014; EY, 2021: 16). Bu uygulama, aile içi aktarımın herhangi bir bedelle veya bedelsiz olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğine bakılmaksızın geçerlidir (Petritz-Klar ve Perl).

Birleşik Krallık

Birleşik Krallık'ta gayrimenkul devir vergisi, arazi ve gayrimenkullerin devri üzerine uygulanmakta olup damga vergisi uygulamaları arasında yer almaktadır. Verginin oranı artan oranlı tarifeye göre %0-12 arasında değişmektedir. Bununla birlikte, satın alınan konut satın alan kişinin ikinci veya daha sonraki konutu ise %3 oranında ek bir vergi ödenmekte, böylelikle vergi oranı %15'e kadar çıkabilmektedir (HM Revenue & Customs (HMRC), Stamp Duty Land Tax). Tarife ise aşığıdaki gibidir (HMRC):

Mülkün Değeri	Oran
125.000 £ altı	%0
Sonraki 125.000 £ (125.001 £ - 250.000 £)	%2
Sonraki 675.000 £ (250.001 £ - 925.000 £)	%5
Sonraki 575.000 £ (925.001 £ - 1,5 milyon £)	%10
Bu tutarın üzerindeki tutarlar (1,5 milyon £ üstü)	%12

2017 yılından itibaren ise ilk konutunu alanlar için muafiyet getirilmiş olup ilk konutun satın alınmasında değeri 300.000 £'in altında olanlar için bu vergi ödenmemekte, 300.001 £ ile 500.000 £ arasında %5 arasında hesaplanmakta, 500.000 £'in üzerinde olanlar için ise normal tarife uygulanmaktadır (HMRC).

Finlandiya

Finlandiya'da gayrimenkul devir vergisi, 1996 yılından beri uygulanmakta olup vergiye ilişkin tüm düzenlemeler merkezi yönetim tarafından yapılmaktadır

(European Commission, Taxation and Customs Union, Transfer Tax). Vergi oranı mülkün satış fiyatı üzerinden gayrimenkuller için %4, gayrimenkul şirketlerindeki hisseler için %2 ve diğer menkul kıymetler için %1,6'dır (PricewaterhouseCoopers (PWC), *Worldwide Tax Summaries-Finland*). Vergi alıcı tarafından ödenmektedir (European Commission, Taxation and Customs Union, Transfer Tax).

Hollanda

Hollanda'da gayrimenkul devir vergisinin oranı %6 olarak uygulanmakta iken, 1 Ocak 2021 tarihinde %8'e yükseltilmiştir. 2021 yılında getirilen diğer yeni bir uygulama ise vergi oranının hesaplanmasında daha önce mülkün konut olarak kullanılıp kullanılmayacağı esas alınırken, 2021 yılından itibaren mülk sahibinin 35 yaş altında olup olmadığı ve mülkün kullanım biçiminin (yazlıklar kapsama alınmamaktadır) baz alınmasıdır (PricewaterhouseCoopers (PWC), *Worldwide Tax Summaries-Netherlands*). 18-34 yaş arasında olup bir konuta ilk kez sahip olacak olanlar vergiden muaf tutulmuştur (Jan-Hein, 2021). Ancak, evin satın alma bedelinin 400.000 €'yu aşması durumunda 1 Nisan 2021 tarihinden itibaren %2 indirimli oranında, yatırım amaçlı konut veya ticari gayrimenkul alımında ise %8 oranında artırılmış bir gayrimenkul devir vergisi uygulanmaktadır (Kemezyte, 2021).

İsviçre

İsviçre'de her kantonun gayrimenkulün devri sırasında ortaya çıkacak olan maliyetlerin ödenmesine ve miktarına ilişkin farklı kuralları bulunmaktadır. Genel olarak satış fiyatı üzerinden hesaplanan verginin tamamı alıcı tarafından ödenmekle birlikte, bazı kantonlarda alıcı ve satıcı tarafından yarı yarıya paylaşmakta, bazılarında ise satış sözleşmesinde vergiyi hangi tarafın ödeyeceği kararlaştırılmaktadır (Credit Suisse, 2021). Uygulanan vergi oranları %1 ile %3,3 arasında değişmektedir (Oesterhelt ve Fracheboud, 2021).

Kanada

Kanada'nın birçok eyaletinde uygulanan bu vergi, arazi devir vergisi veya gayrimenkul devir vergisi gibi farklı adlarla gayrimenkullerin devrine mülkün piyasa değeri üzerinden alıcı tarafından ödenmek suretiyle uygulanmaktadır (Pasternak, 2021). Arsa değerinin belirli bir eşiği aşmadığı devirler, tarım arazilerinin devredilmesi ve aile üyeleri arasında yapılan devir işlemleri yaygın olarak vergiye tabi tutulmamakta ve ayrıca birçok eyalette ilk kez konut satın alacak olanlara muafiyet uygulanmaktadır (EY, 2021: 62). Bazı eyaletlerde bu vergi artan oranlı tarife ile uygulanırken, bazılarında ise uygulanmayıp yalnızca kayıt vergisi şeklinde yer almaktadır².

² Eyaletlerde uygulanan vergi oranları için bkz. EY, 2021: 62-64.

Portekiz

Gayrimenkul devir vergisi, Portekiz sınırları içinde bulunan gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere bağlı hak ve eklentiler üzerinden devrin nasıl gerçekleştirildiğine bakılmaksızın alınmaktadır (EY, 2021: 342). Alıcı tarafından ödenmesi gereken bu verginin oranı; satın alma fiyatına, mülkün konumuna ve edinilen kaçınıcı ev olduğuna bağlı olarak değişmektedir (Sovereign, Portugal Property Transfer Tax (IMT)). Mülkün türüne göre uygulanan vergi oranları aşığıdaki gibi olup (PWC, Property Transfer Tax, Tax Guide 2021) yerleşim amaçlı mülkler ve ikinci konutlara ise %0 ile %8 arasında değişen artan oranlı tarife uygulanmaktadır³.

Mülkün Türü	Oran
Kırsal alanda mülkiyet	%5
Diğer kentsel mülkler ve yatırım amaçlı satın almalar	%6,5
Kara listeye alınmış bir bölgede bulunan şirketler tarafından edinilen mülkler	%10

Portekiz'de gayrimenkulleri bulunan bir şirketin sermayesinin %75'inden fazlasının devralınması da bu vergiye tabidir (Sovereign, Portugal Property Transfer Tax (IMT)).

Singapur

Singapur uygulamasında bu vergi, 2010 yılı ve sonrasında konut olarak edinilen mülklerin miras dışında satışı veya devri üzerine damga vergisi⁴ biçiminde uygulanmaktadır (EY, 2021: 363). Verginin oranı ise edinim (satın alma) tarihi ve mülkü elde tutma süresine göre aşığıdaki gibi farklılık göstermektedir.

³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Sovereign. Portugal Property Transfer Tax (IMT).

⁴ Seller's Stamp Duty adıyla anılmaktadır.

Tablo 1: Singapur'da Gayrimenkul Devir Vergisi Oranları

Edinim Tarihi	Elde Tutma SŐresi	Oran
20 şubat 2010-29 Ağustos 2010	1 yıla kadar	İlk 180.000 \$ için %1 Sonraki 180.000 \$ için %2 Kalanı için %3
	1 yıldan fazla	Vergi denmemektedir.
30 Ağustos 2010-13 Ocak 2011	1 yıla kadar	İlk 180.000 \$ için %1 Sonraki 180.000 \$ için %2 Kalanı için %3
	1 yıldan fazla (2 yıla kadar)	İlk 180.000 \$ için %0,67 Sonraki 180.000 \$ için %1,33 Kalanı için %2
	2 yıldan fazla (3 yıla kadar)	İlk 180.000 \$ için %0,33 Sonraki 180.000 \$ için %0,67 Kalanı için %1
	3 yıldan fazla	Vergi denmemektedir.
14 Ocak 2011-10 Mart 2017	1 yıla kadar	%16
	1 yıldan fazla (2 yıla kadar)	%12
	2 yıldan fazla (3 yıla kadar)	%8
	3 yıldan fazla (4 yıla kadar)	%4
	4 yıldan fazla	Vergi denmemektedir.
11 Mart 2017 sonrası	1 yıla kadar	%12
	1 yıldan fazla (2 yıla kadar)	%8
	2 yıldan fazla (3 yıla kadar)	%4
	3 yıldan fazla	Vergi denmemektedir.

Kaynak: Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS). Seller's Stamp Duty (SSD) for Residential Property.

Tayland

Tayland'da ise gayrimenkullerin devrine ilişkin olarak farklı vergiler uygulanmakla birlikte, bu vergiler ayrıntılarıyla aşağıda yer almaktadır (EY, 2021: 426). Tayland'da devir Őcreti biçiminde uygulanan vergi, mŐlkŐn ekspertiz değeri Őzerinden uygulanmakta olup herhangi bir istisna veya indirim yeri verilmemektedir.

Tablo 2: Tayland'da Gayrimenkul Devir Vergisi Oranları

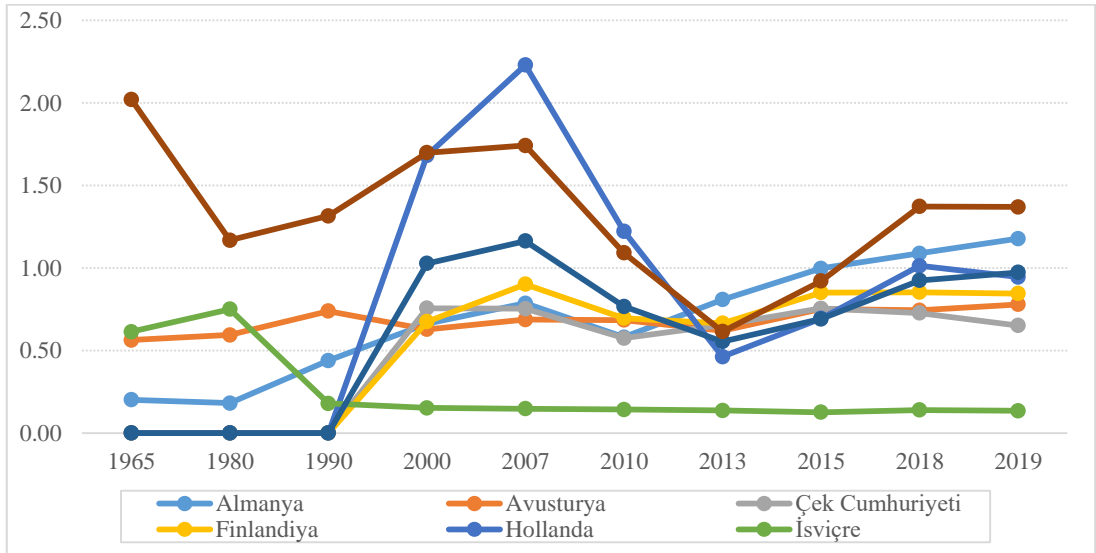
Devir İşleminin Niteliği	Uygulanan Vergi	Vergi Oranı	Vergiye Ödeyecek Olan Taraf
Gayrimenkul	İşletme vergisi	Devredilen değer üzerinden %3,3	Satıcı
	Devir ücreti	Takdir edilen resmi değer üzerinden %2	Alıcı ve satıcı arasında eşit olarak paylaşılır.

Kaynak: EY, 2021: 426.

3.2. Vergiden Elde Edilen Gelirler

Gayrimenkul devir vergisinden elde edilen gelirlerin toplam vergi gelirleri içindeki payı, aşağıda Şekil 1'de seçili/verisi elde edilebilen ülkeler itibarıyla 1965-2019 dönemi için gösterilmektedir. Buna göre, şekilde yer alan sekiz ülkede için de verginin payı çok yüksek düzeylerde olmayıp genel olarak %0 ile %2,5 aralığında seyretmektedir. Bu durum üzerinde, verginin gayrimenkul devrine ilişkin işlemlere bir defaya mahsus olmak üzere uygulanması etkili olmaktadır.

Şekil 1. Gayrimenkul Devir Vergisinin Toplam Vergi Gelirleri İçindeki Payı (1965-2019) (%)



Kaynak: OECD, 2021: 166-271'den yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

Ülkeler itibarıyla bakıldığında ise genel olarak Portekiz'in en yüksek düzeylere sahip olduğu görülmektedir. Verginin payının İsviçre'de en düşük düzeyde

olması ise vergi oranının diğer ülkelere kıyasla düşük olmasından ileri gelmektedir. Nitekim bu durum, ülkelerin gayrimenkul devir vergisine ilişkin tahsilat düzeylerinin detaylı olarak yer aldığı Tablo 3'te de görülmekte olup buna göre incelenen ülkeler arasında tahsilat düzeyinin en düşük olduğu ülke İsviçre'dir.

Tablo 3'te görüldüğü gibi, verilerin avro bazında uygulandığı ülkeler karşılaştırıldığında, en yüksek tahsilat düzeyi Almanya ve Çek Cumhuriyeti'nde gerçekleşmektedir. Buna rağmen Şekil 1'de yer alan gayrimenkul devir vergisi tahsilatı/toplam vergi gelirleri oranı karşılaştırmasında Almanya ve Çek Cumhuriyeti, diğer ülkelerin gerisinde kalmaktadır. Bu durumun nedeni olarak, bu iki ülkenin toplam vergi tahsilatında ilk sıralarda yer alması nedeniyle gayrimenkul devir vergisi tahsilatının oransal olarak daha düşük düzeyde kalması olduğu belirtilebilir.

Tablo 3. Ülkeler İtibarıyla Tahsil Edilen Gayrimenkul Devir Vergisi Tutarları (1965-2019) (Milyon Avro)

Ülke / Yıl	1965	1980	1990	2000	2007	2010	2013	2015	2018	2019
Almanya	150	521	1.999	5.081	6.952	5.290	8.394	11.249	14.083	15.789
Avusturya	35	177	399	567	791	829	857	1.116	1.210	1.318
Çek Cumhuriyeti	..	..	..	5.834	9.909	7.394	9.143	11.566	13.760	13.113
Finlandiya	0	0	0	421	698	531	590	783	844	857
Hollanda	0	0	0	2.804	4.925	2.785	1.104	1.772	3.041	3.017
İsviçre	69	348	154	196	224	232	237	229	271	271
Kanton transfer vergisi	48	245	115	144	182	182	185	177	212	207
Belediye transfer vergisi	21	103	39	52	42	50	52	52	59	64
Macaristan*	..	..	..	52.754	117.465	77.618	64.708	93.389	147.562	168.708
Gayrimenkul devir vergisi-mahalli idareler	..	..	..	26.349	50.783	33.990	0	0	0	0
Gayrimenkul devir vergisi-merkezi hükümet	..	..	..	26.405	66.682	43.628	64.708	93.389	147.562	168.708
Portekiz	2	21	195	674	973	595	356	569	976	1.011

Kaynak: OECD, 2021: 166-271'den yararlanılarak tarafımızca oluşturulmuştur.

* Macaristan para birimi üzerinden belirtilmiştir.

4. Gayrimenkul Devir Vergisinin Türk Vergi Sistemindeki Karşılığı: Tapu Harcı

4.1. Tapu Harcının Uygulanma Esasları

Türk vergi sisteminde, yabancı ülke örneklerinde olduğu gibi gayrimenkul devir vergisi adıyla ayrı bir vergi uygulanmamaktadır. Ancak, gayrimenkul alım satımında, devir işlemi üzerinden hem alıcı hem de satıcı tarafından ödenmesi gereken tapu harcı uygulamasına yer verilmektedir. Tapu harcı, taşınmazın tapu

idaresinde gerçekleşecek devir ve iktisabına ilişkin ilk vergisel yükümlülük olarak değerlendirilmektedir (Çiftçioğlu, 2022). Tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden, alıcı ve satıcı için ayrı ayrı 0,020 (binde 20) ve toplamda 0,040 oranında olmak üzere hesaplanmakta ve ödenmektedir.

Tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden ödenmektedir. Ancak, emlak vergisi değerleri gerçekleri yansıtmayabildiği gibi, devir ve iktisap bedelinin gerçekçi biçimde yansıtılmaması tapu harcının da düşük düzeyde alınmasına neden olmaktadır. Ayrıca tapu harcı alıcı ve satıcı için ayrı ayrı uygulanmasına rağmen genellikle satıcıların bu harcı alıcıya bıraktıkları görülmekle birlikte, satıcı harç tutarı kadar fazla bedel belirleyerek bunu alıcıya yansıtabilmektedir.

Tapuda devir işlemi tamamlandıktan sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi durumunda, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya resen tarh edilmekte, bu şekilde tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için %25 oranında vergi ziyai cezası uygulanmaktadır (Harçlar Kanunu m. 63).

Tapu harcına ilişkin olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 7. maddesinde yer alan düzenleme ile muafiyet sağlanmıştır. Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar için noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar için ise banka ve sigorta muameleleri vergisi ödenmemektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinden ilk kez satılacak (sıfır) konutların alımında tapu harcı ödenmesi gerekmemektedir.

Buna ek olarak 492 sayılı Harçlar Kanunu ile bazı kamu kurum ve kuruluşlarına tapu ve kadastro harçlarına ilişkin muafiyet tanınmıştır. Buna göre; genel ve özel bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu menfaatlerine yararlı dernekler, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar, bu dernek ve vakıflara ait tesisler ile karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlerin diplomatik veya konsolosluk ihtiyaçları için iktisap edilen gayrimenkullerin ve sair aynı hakların tescilleri, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri tapu harcından istisnadır (Harçlar Kanunu m. 59).

Tapu harcı, yalnızca gayrimenkullerin devrini kapsamakta olup miras ve bağış yoluyla intikaller ise veraset ve intikal vergisinin kapsamına girmektedir. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun Verginin Mevzuu başlıklı 1. maddesine göre, Türk vatandaşlarına ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya ivazsız diğer bir ifadeyle karşılıksız olarak bir kişiden başka bir kişiye intikali veraset ve intikal vergisine tabidir. Veraset ve intikal vergisinin

oranı, artan oranlı bir tarife ile veraset yoluyla intikaller ile ivazsız intikaller için ayrı ayrı uygulanmakta olup bir kişiye anne, baba, eş ve çocuklarından ivazsız mal intikali halinde ise tarifede yer alan oranların yarısı uygulanmaktadır (Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu m. 16).

Diğer taraftan, ivazsız şekilde elde edilenler hariç olmak üzere, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar gelir vergisine tabidir (Gelir Vergisi Kanunu m. 80/1-6). Ancak, aynı maddeye göre ivazsız olarak iktisap edilenlerin satışı bu kapsama dahil değildir.

Tapu harcından kaçınmak için tapu dairelerinde düzenlenen satış sözleşmesi ve diğer işlemlerde tarafların bedelde muvazaa yaparak gerçek bedelin çok altındaki değerleri satış veya edinme değeri olarak beyan etmeleri yaygın bir uygulamadır (Kurt, 2018: 35). Bu bakımdan, tapu harcı uygulamasına ilişkin en önemli sorun, tapu harcına ilişkin matrahın gerçek bedel üzerinden beyan edilmemesidir. Bu durum, esasen, gerçek satış bedelinin emlak vergisi değerinden az olmamak koşulu ile taraflar arasında belirlenmesi ve emlak vergisi değerinin genellikle gayrimenkullerin gerçek değerini yansıtmaması gibi nedenlerle ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, tapu harcının genel olarak alıcının üzerinde kalması ve vergi zıyainin bir kat yerine tapu harcında %25 olarak uygulanması gibi hususlar da gerçek satış bedelinin beyan edilmesine engel olmaktadır.

Bu hususlar vergi sisteminde pek çok kayba sebebiyet vermektedir. İlk olarak, satış yapılırken gayrimenkul gerçek değerinin altında beyan edildiğinden tapu harcı daha az ödenmekte ve devletin gelir kaybı ortaya çıkmaktadır. Ayrıca gayrimenkul satışı yapan mükellefin, satış tutarını, gerçek satış bedeli yerine tapu harcı matrahını esas alarak kanuni defter ve belgelerine intikal ettirmesiyle gelir ve kurumlar vergisi matrahı aşınarak vergi zıyainine sebep olunmakta; Gelir Vergisi Kanunu'na göre değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gereken bir devir işlemi, gayrimenkulün elden çıkarma bedelinin tapuda düşük olarak gösterilmesi nedeniyle vergi kaybı oluşmakta; alıcı, alış işlemi taşınmazı gerçek değeri üzerinden kayıtlarına geçiremediği için gayrimenkulü ilerleyen tarihlerde elden çıkardığında vergi kayıp ve kaçağı yukarıdaki gibi zincirleme olarak devam etmektedir (Çiftçioğlu, 2022).

Diğer taraftan, gayrimenkullerin değerlerinin doğru olarak tespit edilmesi; yalnızca devletin veya diğer kamu kurumlarının vergi ve harçları dolayısıyla önem taşımamakta, özel sektörü de önemli ölçüde etkilemektedir (Çiçek ve Karaca, 2018: 1046). Belirtilen tüm nedenlerle gayrimenkullerin gerçek değerinin beyan veya tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır.

4.2. Tapu Harcının Yabancı Ülke Örnekleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Türk vergi sisteminde yabancı ülke uygulamalarında yer aldığı şekliyle bir gayrimenkul devir vergisi yer almamaktadır. Ancak, gayrimenkullerin devri sırasında uygulanan tapu harcı, gayrimenkul devir vergisine benzer özelliklere sahiptir. Öncelikle, tapu harcı, gayrimenkullerin devrinde devir işleminin tutarı üzerinden uygulandığından, uygulanış amacı ve biçimi bakımından gayrimenkul devir vergisine oldukça benzerlik göstermektedir. Nitekim tapu harcında da temel uygulama, gayrimenkul devir vergisinde olduğu gibi, gayrimenkullerin devri üzerine bir defaya mahsus olarak ve mülkün her el değiştirmesinde uygulanmasıdır.

Diğer bir benzerlik vergi oranına ilişkindir. Gayrimenkul devir vergisi oranı bazı ülkelerde %15'e kadar yükselebilmekle birlikte, tapu harcının oranı olan %4, genel itibarıyla çoğu ülkede uygulanan orana yakındır. Vergi oranı bazı ülkelerde artan oranlı tarife biçiminde uygulanmakta olup vergi oranının uygulanış biçimi açısından tapu harcı, sabit oran uygulanan ülkeler ile benzerlik göstermektedir.

Muafiyet ve istisna düzenlemelerine bakıldığında, yabancı ülke uygulamalarında doğrudan bir vergi olarak uygulandığı için yaş, ilk kez ev sahibi olma, belli bir tarihten sonra mülkün edinimi gibi özellikler dikkate alınarak birçok farklı muafiyet ve istisnaya yer verilmektedir. Ülkemizdeki tapu harcı uygulamasında ise yalnızca kentsel dönüşüm projelerinden ilk kez satılacak (sıfır) konutların alımına ve bazı kamu kurum ve kuruluşlarının iktisap edecekleri gayrimenkullerin tescillerine tapu harcı uygulanmamaktadır.

Tapu harcından elde edilen gelirler ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2021 yılında %30,2 oranında artarak 24 milyar 320 milyon liraya yükselmiş olup böylece 2013 yılından günümüze kadar tahsil edilen en yüksek tutara ulaşmıştır⁵. Buna göre en yüksek gelir 23 milyar 507 milyon liralık gelir ile satış işlemlerinden sağlanmış olup tapu harcı bu yılda en yüksek değerine ulaşmıştır. Tapu harcının toplam vergi gelirleri içindeki payına bakıldığında, gayrimenkul devir vergisinin vergi gelirleri içindeki yüzde payına benzer biçimde (Şekil 1), yaklaşık %2 civarlarında olduğu görülmekte (örneğin 2019 yılında %2,64; 2021 yılında %2,09) ve bu bakımdan da ülke uygulamalarıyla benzerlik göstermektedir.

⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. Tapu İşlem İstatistikleri. <https://www.tkgm.gov.tr/tkgm/istatistik> (Erişim tarihi: 17 Mayıs 2022).

5. Sonuç

Gayrimenkul devir vergisi, gayrimenkullerin devri üzerine mülkün değeri esas alınarak bir defaya mahsus olmak üzere uygulanmaktadır. Birçok ülkede tapu devir vergisi, gayrimenkul transfer vergisi ve kayıt vergisi gibi farklı adlarla uygulanmakla birlikte genel olarak gayrimenkul devir vergisi adıyla vergi sistemlerinde yer almaktadır.

Günümüzde gayrimenkul devir vergisi, başta OECD ülkeleri olmak üzere dünya genelinde yaygın bir biçimde uygulanan bir vergidir. Türk vergi sisteminde doğrudan gayrimenkul devir vergisi adıyla uygulanan bir vergi olmamasına rağmen, vergisel bir yükümlülük olarak tapu harcı; amacı, uygulanma esasları ve biçimi, oranı gibi pek çok bakımdan bu vergiye oldukça benzerlik göstermektedir. Çalışmada bu özellikler yabancı ülke uygulamalarıyla karşılaştırılarak incelenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda tapu harcındaki temel sorunun, tapu harcı matrahının gerçek işlem bedeli üzerinden beyan edilmemesi olduğu görülmüştür. Hem hazinenin gelir kaybı yaşamaması hem de tapu harcının etkin bir biçimde uygulanabilmesi açısından devir işleminin gerçek bedel üzerinden yapılması sağlanmalıdır.

Bu sorunun, ülke uygulamaları çerçevesinde değerlendirildiğinde, istisna uygulamalarına yer verilmesi ve oran indirimi ile çözümlenebileceği önerisi getirilebilir. Buna göre %4 oranında uygulanan tapu harcının -gayrimenkul devir vergisi oranı ile karşılaştırıldığında bazı ülkelere göre düşük kalmasına rağmen- gerekirse daha da düşürülmesi ve böylelikle gerçek bedelin tespit edilerek işlemlerin gerçek bedel üzerinden yapılmasının teşviki yoluna gidilebilir. Buna ek olarak yabancı ülke uygulamalarında olduğu gibi yaş ve ilk kez ev sahibi olma gibi durumlara ilişkin olarak çeşitli istisnalara yer verilmesinin yerinde bir uygulama olacağı ifade edilebilir.

Kaynakça

- Credit Suisse (2021). The sale of a house results in real estate gains tax. <https://www.credit-suisse.com/ch/en/articles/private-banking/gewinn-beim-hausverkauf-diese-steuer-ist-zu-zahlen-201901.html> (Erişim tarihi: 28 Nisan 2022).
- Çiçek, S. ve Karaca, C. (2018). Gayrimenkul Değerleme Sistemi ile Tapu Harcı ve Emlak Vergisi Kaybının Önlenmesi. I. Uluslararası İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Kongresi, 23-25 Kasım 2018, 1039-1046.
- Çiftçioğlu, M. (2022). Tapu Harcının Kelebek Etkisi. Dünya Gazetesi, 21 Nisan 2022. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tapu-harcinin-kelebek-etkisi/655726> (Erişim tarihi: 17 Mayıs 2022).
- European Commission (2014). Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth, Specific Contract No8 TAXUD/2013/DE/335 Based on Framework Contract No TAXUD/2012/CC/117.
- European Commission. Taxation and Customs Union, Transfer Tax. https://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/legacy/taxDetail.html?id=264/1424159142&taxType=Other+indirect+tax (Erişim tarihi: 27 Nisan 2022).
- EY (2021). Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide 2021. https://www.ey.com/en_gl/tax-guides/worldwide-estate-and-inheritance-tax-guide (Erişim tarihi: 25 Ocak 2022).
- Fritzsche, C. and Vandrei, L. (2016). The German Real Estate Transfer Tax: Evidence for Single-Family Home Transactions. Ifo Working Paper No. 232.
- HM Revenue and Customs (HMRC). Stamp Duty Land Tax. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (Erişim tarihi: 25 Nisan 2022).
- Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS). Seller's Stamp Duty (SSD) for Residential Property. [https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-\(ssd\)-for-residential-property](https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller's-stamp-duty-(ssd)-for-residential-property) (Erişim tarihi: 30 Nisan 2022).
- Jan-Hein (2021). Changes in Dutch real estate transfer tax as of 2021. Taxable, 16 Ocak 2021. <https://taxable.nl/news/news-on-personal-tax/changes-in-dutch-real-estate-transfer-tax-as-of-2021/> (Erişim tarihi: 28 Nisan 2022).
- Kemezyte, E. (2021). No transfer tax for first-time buyers from 2021. Mister Mortgage, 26 Şubat 2021. <https://www.mistermortgage.nl/no-transfer-tax-for-first-time-buyers-2021/> (Erişim tarihi: 28 Nisan 2022).

- Kurt, E. (2018). Emlak Vergisi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzeneleme Önerileri. İstanbul Ticaret Odası (İTO) / İstanbul Düşünce Akademisi (İDA), Yayın No: 2018-6, İstanbul.
- Martin, E. J. (2020). What are real estate transfer taxes? Bankrate, 6 Ekim 2020. <https://www.bankrate.com/mortgages/real-estate-transfer-taxes/#:~:text=A%20real%20estate%20transfer%20tax%2C%20sometimes%20called%20a%20deed%20transfer,transferred%20to%20the%20new%20owner> (Erişim tarihi: 21 Nisan 2022).
- New York State. Real Estate Transfer Tax. <https://www.tax.ny.gov/bus/transfer/rptidx.htm> (Erişim tarihi: 22 Nisan 2022).
- OECD (2021). Revenue Statistics 2021: The Initial Impact of Covid-19 on OECD Tax Revenues (1965-2020). OECD Publishing.
- Oesterhelt, S. and Fracheboud, L. (2021). The Real Estate Investment Structure Taxation Review: Switzerland. *The Law Reviews*, 4 Temmuz 2021. <https://thelawreviews.co.uk/title/the-real-estate-investment-structure-taxation-review/switzerland> (Erişim tarihi: 28 Nisan 2022).
- Sovereign. Portugal Property Transfer Tax (IMT). <https://www.sovereigngroup.com/portugal/private-clients/property-transfer-tax-imt/> (Erişim tarihi: 26 Nisan 2022).
- Pasternak, M. (2021). Canada: A New Frontier for Real Estate Investors. *Investopedia*, 4 Ağustos 2021. <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/09/owning-real-estate-canada.asp#citation-3> (Erişim tarihi: 29 Nisan 2022).
- Petkova, K. and Weichenrieder, A. J. (2017). Price and Quantity Effects of the German Real Estate Transfer Tax. *Cesifo Working Paper No. 6538*. https://www.econstor.eu/bitstream/10419/167524/1/cesifo1_wp6538.pdf (Erişim tarihi: 21 Nisan 2022).
- Petriz-Klar, M. and Perl, M. J. (2014). Austria: Real estate transfer tax - new rules on the tax basis. *Schönherr roadmap14*. https://www.schoenherr.rs/uploads/tx_news/schoenherr_AT_Real_estate_transfer_tax.pdf (Erişim tarihi: 26 Nisan 2022).
- PricewaterhouseCoopers (PWC). Property Transfer Tax. *Tax Guide 2021*. <https://www.pwc.pt/en/pwcinforfisco/tax-guide/2021/imt.html> (Erişim tarihi: 30 Nisan 2022).
- PricewaterhouseCoopers. *Worldwide Tax Summaries*. <https://taxsummaries.pwc.com/> (Erişim tarihi: 27 Nisan 2022).

- Theiss, W. (2020). Austrian Real Estate Taxation 101: Real Estate Transfer Tax on Asset Deals. *Lexology*, 13 Nisan 2020. <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=6edcfe00-26cb-4898-ba74-7156f7a4fecf> (Erişim tarihi: 26 Nisan 2022).
- Walker, J. R. and Crompton, J. L. (2005). A Review of Real-Estate Transfer Tax Legislation Enacted by 13 States and 3 Local Areas to Fund Parks and Conservation. *Journal of Park and Recreation Administration*, 23(3), 100-114. <https://rpts.tamu.edu/wp-content/uploads/2020/09/A-Review-of-Real-Estate-Transfer-Tax-Legislation-Enacted-by-13-States-and-3-Local-Areas-to-Fund-Parks-and-Conservation.pdf> (Erişim tarihi: 21 Nisan 2022).
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. Tapu İşlem İstatistikleri. <https://www.tkgm.gov.tr/tkgm/istatistik> (Erişim tarihi: 17 Mayıs 2022).