Yayım Tarihi: 09.10.2026 - **Yazar:** Ferdi Asım Hellaç

Tapu Harcında Eksik Beyan: Pişmanlık, Vergi Ziyaı Cezası, Dava ve Taksitlendirme

Özet

Gayrimenkul alım satımlarında tapu harcının hangi bedel üzerinden hesaplanacağı, özellikle sonradan yapılan vergi dairesi kontrollerinde alıcı ve satıcılar bakımından önemli uyuşmazlıklara neden olabilmektedir. Tapuda beyan edilen satış bedelinin taşınmazın piyasa değerinden düşük olması, tek başına harcın eksik ödendiği anlamına gelmemekle birlikte, gerçek satış bedelinin altında yapılan beyanlar sonradan ek harç ve vergi ziyaı cezası doğurabilmektedir.

Vergi daireleri tarafından gayrimenkul alım satımlarına ilişkin gönderilen bilgilendirme ve uyarı yazıları da uygulamada farklı biçimlerde değerlendirilmektedir. Bazı mükellefler bu yazıların tebliğ edilmesiyle birlikte kendileri hakkında vergi incelemesi başladığını düşünürken, bazıları da pişmanlık hükümlerinden artık yararlanamayacaklarını kabul etmektedir. Oysa gönderilen yazının hukuki niteliği, dayandığı tespitler ve mükelleften istenilen işlemler ayrı ayrı incelenmelidir.

Konunun bir başka yönünü ise eksik harcın sonradan beyan edilmesi veya vergi dairesince tarh edilmesi halinde ortaya çıkan dava açma hakkı, tahsilatın durdurulması ve borcun taksitlendirilmesi oluşturmaktadır. Aynı taşınmaz satışı nedeniyle doğan harç borcunun, mükellefin kendi beyanına veya idarece yapılan tarhiyata dayanması farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır.

1. Tapu Harcının Matrahı Nasıl Belirlenir?

492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesine göre gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre satış işlemlerinde alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı binde 20, başka bir ifadeyle yüzde 2 oranında tapu harcı alınmaktadır. Böylece gayrimenkul satışında alıcı ve satıcının toplam harç yükü yüzde 4 olmaktadır. Burada emlak vergisi değeri ile gayrimenkulün gerçek satış bedelinin aynı kavramlar olmadığına dikkat edilmelidir. Emlak vergisi değeri, harç hesabında esas alınabilecek en düşük değeri belirlemektedir. Gerçek satış bedelinin bu değerin üzerinde olması halinde ise harç matrahının gerçek devir bedeli üzerinden belirlenmesi gerekmektedir.

Örneğin bir konutun emlak vergisi değerinin 3.500.000 TL, gerçek satış bedelinin ise 5.000.000 TL olduğunu düşünelim. Bu konut için tapu harcı 3.500.000 TL üzerinden değil, 5.000.000 TL üzerinden hesaplanacaktır. Alıcı ve satıcının ayrı ayrı ödemesi gereken harç 100.000 TL olacaktır. Buna karşılık aynı konutun gerçek satış bedelinin 3.200.000 TL olması halinde, emlak vergisi değeri 3.500.000 TL olduğundan tapu harcının bu tutar üzerinden

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

hesaplanması gerekecektir.

Müteahhit tarafından gerçekleştirilen KDV'ye tabi satışlarda ayrıca bir ayrım bulunmaktadır. Gelir İdaresi Başkanlığının 21.12.2011 tarihli özelgesinde de açıklandığı üzere, tapu harcı matrahının hesabında katma değer vergisi dikkate alınmamaktadır. Dolayısıyla faturada gösterilen KDV tutarının tapu harcı matrahına ayrıca eklenmesi gerekmemektedir.

2. Piyasa Rayici İle Gerçek Satış Bedeli Aynı Şey Mi?

Vergi dairelerinin gayrimenkul satışlarına ilişkin araştırmalarında, aynı bölgede bulunan benzer taşınmazların satış değerleri, ekspertiz raporları, banka kredileri ve diğer bilgilerden yararlanılması mümkündür. Ancak taşınmazın piyasa değerinin belirli bir tutarda olduğunun tahmin edilmesi ile gerçek satış bedelinin bu tutarda olduğunun tespit edilmesi birbirinden farklıdır. Bir konutun piyasa değerinin 8.000.000 TL olarak tahmin edilmesi, o konutun mutlaka 8.000.000 TL bedelle satıldığını göstermez. Satışın gerçekleştiği tarihteki ekonomik koşullar, konutun fiziksel durumu, satışın aciliyeti ve taraflar arasında kararlaştırılan bedel, gerçek satış fiyatını etkileyebilir.

Örneğin müteahhit tarafından KDV hariç 4.000.000 TL bedelle satılan bir konut için tapuda 4.200.000 TL harç matrahı beyan edildiğini varsayalım. Vergi dairesinin daha sonra aynı bölgedeki konutların 7.500.000 TL ile 8.000.000 TL arasında satılabileceği yönünde piyasa araştırması yapması, başlangıçta beyan edilen 4.200.000 TL'nin mutlaka eksik olduğu sonucunu doğurmaz. Satış faturası, banka ödeme kayıtları, sözleşme ve diğer belgeler gerçek satış bedelini doğruluyorsa, emlak vergisi değerinin de altında kalmayan 4.200.000 TL üzerinden harç ödenmiş olması nedeniyle ayrıca harç farkı doğmayabilir.

Bununla birlikte fatura bedelinin gerçek satış bedelini yansıtmaması veya satış karşılığında kayıtlı bedelin dışında başka ödemelerin yapılması halinde durum değişecektir. 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesi, gerçek durumu yansıtmayan beyanlar nedeniyle eksik alınan harcın ikmalen veya re'sen tarh edilmesine imkân vermektedir. Aynı maddede, bu kapsamda yalnızca takdir komisyonu kararlarına dayanılarak tarhiyat yapılamayacağı da belirtilmiştir. Bu nedenle tapu harcına ilişkin uyuşmazlıklarda belirleyici olan, yalnızca taşınmazın tahmini piyasa değeri değil, harca esas gerçek devir bedelinin somut bilgilerle ortaya konulmasıdır.

3. Vergi Dairesinin Uyarı Yazısı Ne Anlama Gelir?

Vergi daireleri tarafından tapuda beyan edilen değer ile piyasa araştırmasında ulaşılan değer arasında önemli farklılıklar bulunduğunda alıcı ve satıcılara bilgilendirme veya uyarı yazısı gönderilebilmektedir. Bu yazılarda, beyan edilen harç matrahının düşük olabileceği belirtilerek mükelleflerden durumlarını değerlendirmeleri ve gerektiğinde eksik beyanlarını düzeltmeleri istenebilir. Ancak her bilgilendirme yazısı vergi incelemesine başlandığını, matrahın kesin olarak eksik tespit edildiğini veya mükellef adına cezalı tarhiyat yapıldığını göstermez. Burada yazının yalnızca bilgilendirme amacı taşıyıp taşımadığı, somut bir ön tespite dayanıp dayanmadığı ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 370. maddesi kapsamında resmî bir izaha davet niteliğinde olup olmadığı belirlenmelidir. Vergi dairesinin genel

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

mahiyetteki piyasa araştırmasına dayanarak gönderdiği yazı, ***tek başına ek harç ödeme yükümlülüğü doğuran bir tarhiyat işlemi değildir.*** Gerçek satış bedelinin doğru beyan edildiği kanaatinde olan mükellef, sırf böyle bir yazı gönderildiği için matrahını artırmak zorunda değildir.

Bununla birlikte mükellefin elindeki satış sözleşmesi, fatura, banka kayıtları ve diğer belgeler ile işlemi yeniden değerlendirmesi yerinde olacaktır. Yazının 213 sayılı Kanunun 370. maddesi kapsamında izaha davet niteliğinde olması halinde ise farklı bir hukuki süreç başlamaktadır. İzaha davet yazısı tebliğ edilen mükellef, davete konu edilen tespitle sınırlı olarak 371. maddede düzenlenen pişmanlık hükümlerinden yararlanamayacaktır. Dolayısıyla ***vergi dairesinden gelen her yazının aynı hukuki sonucu doğurduğunun kabul edilmesi doğru değildir.***

4. Tapu Harcında Pişmanlık Hükümleri Uygulanabilir Mi?

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 371. maddesinde düzenlenen pişmanlık ve ıslah müessesesi, ***beyana dayanan vergilerde*** vergi ziyaına yol açan fiillerin belirli şartlarla mükellef tarafından kendiliğinden bildirilmesi halinde vergi ziyaı cezası kesilmemesini sağlamaktadır. ***Tapu harcı için klasik anlamda bir vergi beyannamesi verilmemesine rağmen, harç tarafların beyanı esas alınarak hesaplanmaktadır.*** Bu nedenle beyan edilen harç matrahının gerçek satış bedelinin altında kaldığı durumlarda ***pişmanlık hükümlerinden yararlanılması mümkündür***. Nitekim ***Gelir İdaresi Başkanlığının 01.05.1989 tarihli ve 1989/6 sayılı Vergi Usul Kanunu İç Genelgesinde*** de ***tapu harçları bakımından pişmanlık hükümlerinin uygulanabileceği açıklanmıştır.*** Pişmanlıktan yararlanılabilmesi için eksik beyana neden olan fiilin mükellef tarafından kendiliğinden bildirilmesi gerekmektedir. Ayrıca bildirimin, ilgili fiil hakkında kanunda belirtilen biçimde ihbarda bulunulmasından, ilgili vergi türünde vergi incelemesine başlanmasından veya olayın ve ilgili vergi türünün takdir komisyonuna intikal ettirilmesinden önce yapılması gerekir. Kaçakçılık suçu teşkil eden fiiller bakımından kanundaki tespit şartı da dikkate alınmalıdır. Bu şartlara ek olarak eksik veya yanlış beyanın haber verme tarihinden itibaren ***15 gün içerisinde*** tamamlanması ya da düzeltilmesi ve ödeme süresi geçmiş harcın pişmanlık zammıyla birlikte aynı süre içerisinde ödenmesi gerekmektedir. Genel nitelikte bir bilgilendirme yazısının gönderilmiş olması, tek başına pişmanlık hakkını ortadan kaldırmaz. Bununla birlikte yazının gönderilmesinden önce veya sonra pişmanlık hakkını engelleyen kanuni şartlardan birinin gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır.

Örneğin satış bedelinin tapuda yanlışlıkla düşük gösterildiğini sonradan fark eden alıcı ve satıcı, kanuni şartları sağlamaları halinde vergi dairesine pişmanlık talepli başvuruda bulunarak eksik harcı tamamlayabilirler. Ancak işlemle ilgili resmî izaha davet yazısının tebliğ edilmesi veya ilgili vergi türünde incelemeye başlanması halinde, aynı fiil bakımından pişmanlık hükümlerine başvurulması mümkün olmayacaktır. ***Pişmanlık, eksik beyanın herhangi bir aşamada cezasız olarak düzeltilmesini sağlayan sınırsız bir hak değildir. Kanunda öngörülen şartların tamamının gerçekleşmesi gerekir.***

5. Pişmanlık Halinde Hangi Cezalar Uygulanır?

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

Tapu harcının eksik beyan edilmesi nedeniyle pişmanlık hükümlerinden yararlanılması halinde, eksik harç tutarı pişmanlık zammıyla birlikte ödenmektedir. Pişmanlık hükümlerinin şartlarına uygun biçimde uygulanması halinde eksik harç nedeniyle vergi ziyaı cezası kesilmez. Uygulamada tartışılan diğer konu ise harç matrahının pişmanlıkla düzeltilmesi sırasında ayrıca usulsüzlük cezası uygulanıp uygulanmayacağıdır. Gelir İdaresi Başkanlığının 16.05.2025 tarihli ve 2025/1 sayılı Vergi Usul Kanunu İç Genelgesi bu konuda açıklık getirmiştir. Söz konusu İç Genelgede, tapu harcının tarafların beyanına göre hesaplanmasına rağmen harç matrahının düzeltilmesine ilişkin işlemlerin vergi ve harç beyannamesiyle yapılmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle tapu harcı matrahının pişmanlıkla düzeltilmesi sebebiyle Vergi Usul Kanununun 352. maddesi kapsamında ***usulsüzlük cezası kesilmesinin mümkün olmadığı*** açıklanmıştır.

Buna karşılık pişmanlık talebi olmaksızın yapılan ek beyanlarda, şartların oluşması halinde vergi ziyaı cezası ve gecikme faizi uygulanmaktadır. Dolayısıyla tapu harcının eksik ödendiğinin anlaşılması halinde düzeltmenin hangi usulle yapıldığı, ödenecek toplam tutarı doğrudan etkilemektedir. Burada pişmanlık zammının vergi ziyaı cezasıyla karıştırılmaması gerekir. Pişmanlık zammı, gecikmiş ödemenin karşılığı olarak hesaplanan mali bir yükümlülüktür. Vergi ziyaı cezası ise eksik veya zamanında tahakkuk etmeyen vergi nedeniyle uygulanan cezadır. Pişmanlık hükümlerinden yararlanılması, eksik harcın ve pişmanlık zammının ödenmesi yükümlülüğünü ortadan kaldırmamaktadır.

6. Vergi Ziyaı Cezasında 2025 Yılı Değişikliği

Tapu harcının düşük beyan edilmesi nedeniyle uygulanacak vergi ziyaı cezasında 2025 yılının sonunda önemli bir değişiklik yapılmıştır. 19.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7566 sayılı Kanunun 6. maddesiyle, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan yüzde 25 oranındaki vergi ziyaı cezası bir kata yükseltilmiştir. Bu düzenleme 19.12.2025 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla tapu harcının eksik beyan edilmesi nedeniyle uygulanacak ceza değerlendirilirken yalnızca tarhiyatın yapıldığı veya vergi dairesinin yazı gönderdiği tarihe bakılmamalıdır. Eksik beyana konu işlemin hangi tarihte gerçekleştiği de dikkate alınmalıdır. ***19.12.2025 tarihinden önce gerçekleştirilen işlemler bakımından önceki yüzde 25'lik ceza oranı; bu tarihten itibaren gerçekleşen işlemler bakımından ise bir katlık ceza oranı söz konusudur.*** Sonradan yürürlüğe giren daha ağır ceza hükmünün önceki fiillere uygulanması mümkün değildir.

Örneğin 2025 yılının Haziran ayında yapılan bir gayrimenkul satışında harç matrahının eksik beyan edildiği 2026 yılında tespit edilmişse, yalnızca tespitin 2026 yılında yapılmış olması nedeniyle yeni bir katlık ceza oranı uygulanmamalıdır. Buna karşılık aynı eksik beyanın 2026 yılında gerçekleştirilen bir tapu işlemine ilişkin olması halinde, pişmanlık veya diğer özel hükümlerden yararlanılmayan durumda bir kat vergi ziyaı cezası gündeme gelecektir. ***Ceza oranının belirlenmesinde işlemin gerçekleştiği tarihin göz ardı edilmesi, hukuka aykırı cezalı tarhiyatlara neden olabilir.***

7. Ek Beyana ve Tarhiyata Karşı Dava Açılabilir Mi?

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 377. maddesine göre ***mükellefler, adlarına tarh edilen vergilere ve kesilen vergi cezalarına karşı vergi mahkemesinde dava açabilirler.*** Aynı Kanunun 378. maddesinde ise mükelleflerin ***kendi beyan ettikleri matrahlara ve bu matrahlar üzerinden tarh edilen vergilere karşı dava açamayacakları*** düzenlenmiştir. Vergi hatalarının düzeltilmesine ilişkin hükümler saklı tutulmuştur. Bu nedenle tapu harcını kendi beyanıyla tamamlayan mükellef ile vergi dairesi tarafından sonradan cezalı tarhiyata muhatap edilen mükellefin dava hakkı aynı şekilde değerlendirilmemektedir. Mükellefin kendi iradesiyle pişmanlık kapsamında gerçekleştirdiği ek beyan, kural olarak sonradan aynı matrahın dava konusu yapılmasına imkân vermemektedir. Beyanın pişmanlıkla verilmesi, mükellefe ayrıca bir dava hakkı sağlamaz.

Vergi Usul Kanununun 116 ve devamı maddelerinde düzenlenen vergi hatalarının bulunması halinde ise düzeltme ve şikâyet yollarına başvurulması mümkündür. ***İhtirazi kayıtla yapılan beyanlar***da da farklı bir uygulama söz konusudur. Vergi beyannamesinin kanuni süresinde ihtirazi kayıtla verilmesi halinde, belirli şartlarla beyana dayalı tahakkukun dava konusu yapılması mümkün olabilmektedir. Ancak bu imkânın tapu harcının sonradan pişmanlıkla düzeltilmesi işlemlerine doğrudan uygulanabileceği kabul edilmemelidir. Tapu harcının klasik bir beyanname üzerinden tahakkuk ettirilmemesi ve sonradan yapılan gönüllü düzeltmelerin hukuki niteliği dikkate alındığında, ***ihtirazi kayıt yoluyla dava hakkı elde edildiği varsayımıyla hareket edilmesi hak kaybına yol açabilir.*** Buna karşılık vergi dairesince gerçek satış bedelinin düşük gösterildiği somut biçimde tespit edilerek ikmalen veya re'sen tarhiyat yapılması halinde, mükellefler kendilerine tebliğ edilen vergi ve ceza ihbarnamelerine karşı dava açabilirler.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 7. maddesi gereğince, vergi mahkemelerinde genel dava açma süresi 30 gündür. İhbarnameye dayanan tarhiyatlarda bu süre, kural olarak tebliği izleyen günden itibaren başlamaktadır.

Örneğin tapu harcına ilişkin vergi ve ceza ihbarnamesi tebliğ edilen bir mükellef, gerçek satış bedelinin doğru beyan edildiğini, idarenin delillerinin yeterli olmadığını veya uygulanan ceza oranının hatalı olduğunu ileri sürerek süresi içerisinde vergi mahkemesine başvurabilir. ***Buna karşılık yalnızca bilgilendirme amacı taşıyan ve mükellef hakkında kesin, icrai bir işlem tesis etmeyen uyarı yazıları, kural olarak tek başına iptal davasına konu edilebilecek nitelikte değildir.***

8. Dava Açılması Tahsilatı Durdurur Mu?

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca vergi mahkemelerinde vergi uyuşmazlıklarından doğan davaların açılması, dava konusu edilen vergi, resim, harç ve bunlara bağlı zam ve cezaların ilgili bölümüne yönelik ***tahsil işlemlerini durdurmaktadır.*** Bu nedenle sonradan i***kmalen veya re'sen tarh edilen tapu harcı ve vergi ziyaı cezasına karşı süresi içerisinde dava açılması halinde, dava konusu edilen tutarların tahsili için ayrıca yürütmenin durdurulması kararı alınması kural olarak gerekmemektedir.***

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

Ancak bu durum bütün vergi davalarının aynı sonucu doğurduğu anlamına gelmez. İ***htirazi kayıtla verilen beyannameler üzerine yapılan işlemlere karşı açılan davalar ile tahsilat işlemlerinden kaynaklanan davalar, tahsilatı kendiliğinden durdurmamaktadır.*** Bu davalarda ***yürütmenin durdurulması*** talep edilebilir. Ayrıca 2577 sayılı Kanunun 26. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca işlemden kaldırılan vergi dava dosyalarında tahsilat devam etmektedir. Yürütmenin durdurulmasına ilişkin genel şartlar, idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması ve uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğmasıdır. Bu ***iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmekte***dir.

Vergi mahkemesinin davayı reddetmesi üzerine uyuşmazlığın istinaf veya temyiz aşamasına taşınması da ayrı değerlendirilmelidir. 2577 sayılı Kanunun 52. maddesine göre istinaf veya temyiz yoluna başvurulması, mahkeme kararının yürütülmesini kendiliğinden durdurmaz. Gerekli şartların bulunması halinde bölge idare mahkemesinden veya Danıştayın ilgili merciinden yürütmenin durdurulması istenebilir. Dolayısıyla ilk derece mahkemesinde dava açılması nedeniyle duran tahsilatın, davanın reddedilmesinden sonra istinaf başvurusuyla kendiliğinden durmaya devam edeceği düşünülmemelidir.

9. Tapu Harcı Borcu Taksitlendirilebilir Mi?

Tapu harcının eksik ödenmesi halinde ortaya çıkan borcun taksitlendirilmesinde, borcun hangi işlem sonucunda doğduğu belirleyici olmaktadır. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 48. maddesinde, kamu borcunun vadesinde ödenmesi veya cebren tahsil edilmesinin borçluyu çok zor duruma düşüreceği hallerde tecil ve taksitlendirme yapılabilmesi düzenlenmiştir.

04.06.2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7582 sayılı Kanunla bu maddede yer alan azami tecil süresi 36 aydan 72 aya çıkarılmıştır. Ancak kanunda 72 aylık azami süreye yer verilmiş olması, bütün kamu borçlarının bu süreyle taksitlendirileceği anlamına gelmemektedir. Alacağın türü, borçlunun mali durumu, idarenin uygulama esasları ve diğer şartlar dikkate alınmaktadır. **T*apu harcı bakımından temel ayrım, borcun kendi beyanına mı yoksa idarenin sonradan yaptığı ikmalen tarhiyata mı dayandığıdır.*** 2014/1 sayılı Tahsilat İç Genelgesiyle belirlenen esaslar gereğince, harçlar genel olarak tecil kapsamı dışında tutulmuş, ikmalen tarhiyata dayanan tapu harçları ise bu sınırlamanın dışında bırakılmıştır. Bu nedenle gayrimenkul devri sırasında kendi beyanına dayanarak ödenmesi gereken tapu harcı ile sonradan pişmanlık yoluyla tamamlanan harç tutarının, 6183 sayılı Kanunun 48. maddesi kapsamında olağan şekilde tecil edilmesi mümkün değildir. Üstelik pişmanlık hükümlerinden yararlanılabilmesi için Vergi Usul Kanununun 371. maddesindeki ödeme şartının yerine getirilmesi gerekmektedir. Sonradan tecil talebinde bulunulması, pişmanlık bakımından geçerli olan ödeme süresini kendiliğinden uzatmaz. Buna karşılık vergi dairesince ikmalen tarh edilen tapu harcı, tecil kapsamına girebilmektedir. Böyle bir durumda harç tutarı yanında ilgili vergi ziyaı cezası, gecikme faizi ve gecikme zammı yönünden de tecil hükümlerinin uygulanması mümkün olabilir. Burada fer'i alacakların niteliği ayrıca incelenmelidir. 2018/2 sayılı Tahsilat İç Genelgesinde tecili mümkün olmayan bazı harçlara bağlı gecikme faizi ve vergi ziyaı cezalarının da belirli şartlarla tecil edilebileceği açıklanmıştır. Bu nedenle yalnızca asıl harcın tecil edilememesinden hareketle bütün fer'i alacakların istisnasız tecil dışında kaldığı sonucuna

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

varılmamalıdır. ***Tecil işlemi mükellefin tek taraflı talebiyle kendiliğinden gerçekleşmez. Borçlunun yazılı başvurusu, çok zor durum halinin değerlendirilmesi ve idarenin talebi uygun bulması gerekmektedir.***

10. Vergiye Uyumlu Mükelleflerde Tecil

6183 sayılı Kanunun 48/A maddesinde vergiye uyumlu mükelleflerin borçlarının teciline ilişkin özel bir düzenleme bulunmaktadır. Bu düzenlemeden yararlanılabilmesi için ***başvuru tarihi itibarıyla en az üç yıl süreyle ticari, zirai veya mesleki faaliyet nedeniyle yıllık gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması, ilgili beyannamelerin kanuni sürelerinde verilmiş olması ve maddede öngörülen diğer şartların sağlanması gerekmektedir.*** 48/A maddesi kapsamında vadesi bir yılı geçmemiş uygun borçların 36 ayı aşmamak üzere tecil edilmesi mümkündür. Burada 6183 sayılı Kanunun 48. maddesiyle 48/A maddesinin birbirinden ayrılması gerekmektedir. 2026 yılında 48. maddede yapılan değişiklikle azami tecil süresi 72 aya çıkarılmış olmakla birlikte, 48/A maddesindeki 36 aylık azami süre korunmuştur.

Örneğin ticari faaliyet kapsamında konut inşa edip satan bir müteahhidin, diğer şartları da sağlaması halinde, kendisi adına sonradan ikmalen tarh edilen tapu harcı ve buna bağlı uygun borçları için 48/A maddesi kapsamında tecil talep etmesi mümkündür. Buna karşılık yalnızca kişisel ihtiyacı için konut satın alan ve ticari, zirai veya mesleki faaliyetinden kaynaklanan gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan bir alıcı, 48/A maddesindeki mükellefiyet şartını karşılamayacaktır. Bununla birlikte aynı alıcı, kendisi adına ikmalen tarh edilen tapu harcına ilişkin borçları bakımından 48. maddedeki diğer şartları sağlıyorsa genel tecil hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunabilecektir. Dolayısıyla aynı gayrimenkul satışında alıcı ve satıcı adına doğan harç borçlarının tecilinde, tarafların mükellefiyet durumlarına göre farklı hükümler uygulanabilmektedir.

11. Uygulamalı Örnekler

Örnek 1 – Piyasa Değerinin Yüksek Olması

Bir müteahhidin 2025 yılında KDV hariç 4.000.000 TL bedelle konut sattığını, tapuda ise 4.200.000 TL harç matrahı beyan edildiğini varsayalım. Emlak vergisi değeri bu tutarın altında olup alıcı ve satıcı ayrı ayrı 84.000 TL tapu harcı ödemiştir. Vergi dairesi 2026 yılında yaptığı araştırmada konutun piyasa değerinin 7.500.000 TL ile 8.000.000 TL arasında olabileceğini değerlendirerek taraflara bilgilendirme yazısı göndermiştir. Satışın gerçekten KDV hariç 4.000.000 TL üzerinden gerçekleştirildiği, banka ve fatura kayıtlarıyla doğrulanıyorsa ve harca esas emlak vergisi değeri aşılmışsa, sadece piyasa değeri tahminine dayanılarak eksik harç ödendiği sonucuna varılması doğru olmayacaktır. Bu durumda tarafların sırf uyarı yazısı nedeniyle tapu harcı matrahını artırmaları gerekmez. Bununla birlikte vergi dairesinin somut delillere dayanan bir tarhiyat yapması halinde, konu yargıya taşınabilir.

Örnek 2 – Gerçek Satış Bedelinin Düşük Beyan Edilmesi

2026 yılında gerçekleştirilen bir konut satışında gerçek satış bedelinin 7.800.000 TL olmasına rağmen tapuda 4.200.000 TL beyan edildiğini düşünelim.

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

Beyan edilen matrah: 4.200.000 TL

Gerçek satış bedeli: 7.800.000 TL

Matrah farkı: 3.600.000 TL

Alıcı veya satıcı bakımından eksik tapu harcı: 3.600.000 × %2 = 72.000 TL

Bu durumda alıcı ve satıcı adına ayrı ayrı 72.000 TL, toplam 144.000 TL eksik harç söz konusu olacaktır. Eksik beyanın vergi dairesince tespit edilerek cezalı tarhiyata konu edilmesi halinde, 2026 yılında yürürlükte bulunan bir katlık vergi ziyaı cezası esas alındığında alıcı ve satıcı için ayrı ayrı 72.000 TL ceza hesaplanacaktır. Böylece her bir taraf bakımından harç ve vergi ziyaı cezası toplamı, gecikme faizi hariç 144.000 TL olacaktır. Ancak mükelleflerin pişmanlık hükümlerinden yararlanma şartlarını taşımaları ve süresi içinde eksik beyanı tamamlayarak gerekli ödemeyi yapmaları halinde, söz konusu vergi ziyaı cezası kesilmeyecektir. Bunun yerine eksik harç ve hesaplanan pişmanlık zammı ödenecektir.

Örnek 3 – Aynı İşlemin 2025 Yılında Yapılması

Bir önceki örnekteki satışın 20.06.2025 tarihinde gerçekleştiğini ve aynı tutarda harç farkının bulunduğunu varsayalım. Eksik harç yine alıcı ve satıcı için ayrı ayrı 72.000 TL olacaktır. Ancak işlem 19.12.2025 tarihinden önce gerçekleştiğinden, Harçlar Kanununun 63. maddesinde daha sonra yapılan ceza artışı geriye yürütülemeyecektir. Bu nedenle eski yüzde 25'lik ceza oranına tabi bir eksik beyan söz konusu olduğunda vergi ziyaı cezası, her bir taraf için 18.000 TL olarak hesaplanacaktır. Tarhiyatın 2026 yılında yapılması, önceki döneme ilişkin fiile bir katlık ceza uygulanmasını haklı kılmayacaktır.

Örnek 4 – İkmalen Tarh Edilen Harcın Taksitlendirilmesi

Ticari faaliyet kapsamında konut satan bir müteahhit ile konutu kişisel kullanımı için satın alan alıcı adına sonradan ikmalen tapu harcı tarh edildiğini düşünelim. Her iki taraf da 6183 sayılı Kanunun 48. maddesindeki şartları sağlamak kaydıyla kendi borçları için genel tecil talebinde bulunabilecektir. Müteahhit, 48/A maddesindeki vergiye uyumlu mükellef şartlarını da taşıyorsa bu özel düzenlemeye göre başvuruda bulunabilecektir. Ancak alıcının yalnızca konut satın alması nedeniyle potansiyel vergi mükellefi olarak kayıtlı olması, 48/A maddesinden yararlanmak için yeterli değildir. Diğer taraftan aynı tarafların eksik harcı vergi dairesinin ikmalen tarhiyatı yerine kendi iradeleriyle pişmanlık kapsamında tamamlamaları halinde, asıl harç için aynı tecil imkânından yararlanmaları mümkün olmayacaktır.

Bu örnek, borcun tutarı aynı olsa bile ortaya çıkış şeklinin ve mükellefin hukuki durumunun taksitlendirme sonucunu değiştirebildiğini göstermektedir.

12. Değerlendirme ve Sonuç

Gayrimenkul devirlerinde tapu harcının eksik beyan edilip edilmediği belirlenirken öncelikle gerçek satış bedelinin tespit edilmesi gerekir. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki piyasa fiyatlarının yüksek olması, tek başına tapuda beyan edilen bedelin gerçeğe aykırı olduğunu göstermez. Bununla birlikte gerçek satış bedelinin altında harç matrahı beyan

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.

edilmesi halinde eksik harcın sonradan tarh edilmesi ve vergi ziyaı cezası uygulanması mümkündür. Vergi dairelerinin gönderdiği uyarı yazıları bakımından da aynı dikkat gösterilmelidir. Genel nitelikteki bilgilendirme yazısı ile somut ön tespite dayanan izaha davet veya vergi incelemesi işlemleri farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Bilgilendirme yazısının alınması, her durumda pişmanlık hakkının kaybedildiği anlamına gelmez. Eksik beyanın gerçekten mevcut olduğu durumlarda Vergi Usul Kanununun 371. maddesi kapsamında pişmanlıkla düzeltme yapılabilmesi, vergi ziyaı cezasının önlenmesi bakımından önem taşımaktadır. Gelir İdaresi Başkanlığının 2025/1 sayılı İç Genelgesiyle tapu harcının pişmanlıkla düzeltilmesi nedeniyle usulsüzlük cezası kesilemeyeceğinin açıklanmış olması da uygulamadaki tereddütleri gidermiştir.

Diğer taraftan 19.12.2025 tarihinde yürürlüğe giren düzenlemeyle vergi ziyaı cezasının yüzde 25'ten bir kata yükseltilmesi, işlem tarihinin doğru belirlenmesini gerekli kılmaktadır. Cezaya ilişkin yeni hükümlerin geçmiş dönem işlemlerine uygulanması hukuken kabul edilemez. Dava hakkı ve taksitlendirme bakımından ise mükellefin kendi beyanıyla tamamladığı harç ile idarenin sonradan ikmalen veya re'sen tarh ettiği harç arasında ayrım yapılmalıdır. Kendi beyanına ilişkin dava açma sınırı, idarece yapılan tarhiyata karşı dava hakkı, tahsilatın kendiliğinden durması ve tecil koşulları birbirinden farklı düzenlemelere tabidir. Özellikle 2026 yılında 6183 sayılı Kanunun 48. maddesinde yapılan değişiklikle genel tecil süresinin 72 aya çıkarılması, ikmalen tarh edilen tapu harcı borçlarında yeni bir imkân sağlamıştır. Ancak bu değişiklik, pişmanlıkla beyan edilen harçların da otomatik olarak taksitlendirilebileceği anlamına gelmemektedir.

Tapu harcına ilişkin vergi dairesi yazısının alınmasından sonra doğrudan matrah artırılması veya ek harç ödenmesi yerine, önce gerçek satış bedelinin ve mevcut belgelerin incelenmesi, ardından yapılmış idari işlemin hukuki niteliğinin belirlenmesi gerekir. Eksik beyanın mevcut olduğu durumlarda pişmanlık, tarhiyat, dava ve tecil seçeneklerinin doğuracağı sonuçlar değerlendirilerek işlem yapılmalıdır.

Ferdi Asım Hellaç
Mali Müşavir

YASAL UYARI : İnternet sitemizde yer alan yazıların tüm hakları saklıdır. Ancak yazar ve site kaynağının aktif linkine yer verilerek alıntı yapılabilir. YAZILAR AYNEN YAYIMLANAMAZ. Aksi yönde eylemler hakkında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki tazminat ve ceza hükümlerinin uygulanması için hukuki süreçler başlatılacaktır.

Kaynak : https://hellac.com/blogdetay/tapu-harcinda-eksik-beyan-pismanlik-vergi-ziyai-cezasi-dava-ve-taksitlendirme
Erişim Tarihi : 11.11.2026

© 2026 Ferdi Asım Hellaç – Tüm hakları saklıdır.