**TAPU İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİLENDİRME:**

Taşınmaz devri, satış ya da bağış işlemi olarak yapılmaktadır.

Miras yoluyla intikal yoluyla elbirliği halinde mülkiyet şeklinde tescil edilen hissenin başka bir mirasçıya devri işlemi, pay temliki olup; pay temliki satış ya da bağış suretiyle yapılabilmektedir.

İşlem başvurusu malik tarafından yapılmakta olup; malik eğer vekaletname yoluyla başka bir kişiyi vekil tayin ettiyse başvuruda vekaletnamenin ibrazı (web tapuda sisteme yüklenmesi) gerekmektedir.

Miras yoluyla edinilen bir taşınmaz üzerinde işlem yapılabilmesi için öncelikle veraset belgesinde (Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği-**yurt dışındaki mahkemelerden alınmış veraset belgelerinin Tapu Kanununun 37. maddesi gereği Türk mahkemelerince onaylanmış olması gerekir.) adı geçen mirasçılar adına intikal yapılması gerekmektedir.**

**İntikali yapılmış bir taşınmazda gerek mirasçılar arasında pay devri gerekse tüm mirasçılar tarafından üçüncü bir kişiye satış/bağış vb. işlemlerinde;** veraset ve intikal vergisi tamamen ödendiğine dair Vergi Dairesi yazısı olmadan işlem yapılamaz.

**1) SATIŞ:**

**A) GEREKLİ BELGELER:**

1. İstemde bulunanların kimlik belgesi (nüfus cüzdanı,T.C.kimlik kartı,mavi kart, yabancı uyruklularda pasaport ya da ülke kimliği)

2. Temsilci ise temsil belgesi (vekaletname, vasi kararı vb)

3. Bina vasıflı taşınmazın (kat mülkiyeti ya da müstakil yapı) DASK sigortası poliçesi

4. Edinimi intikal ya da bağış ise veraset intikal vergisi ilişiğinin olmadığına dair Vergi Dairesinden alınmış belge

5.Kimlik bilgileri beyan formu(satıcı ve/veya alıcı yabancı uyruklu ise (mavi kartı yok ise))

6. Alıcı yabancı uyruklu ise (mavi kartı yok ise)  satış talebinden önce webtapudan değerleme raporu başvurusunda bulunulması gerekmektedir.

7.Alıcı yabancı uyruklu ise (mavi kartı yok ise) Türkiye'de bulunan bir banka tarafından düzenlenecek döviz alım belgesi ibrazı

 **B) SATIŞ BEDELİNİN BELİRLENMESİ:** İşlem için başvuruda satış bedeli sizin tarafınızca belirlenmektedir. İleride herhangi bir vergi cezası ile karşılaşılmaması adına, satış bedelinin emlak vergisi beyan değerinden aşağı olmaması gerekmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2021/7 sayılı genelgesi uyarınca, tüm tapu işlemlerinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nce gayrimenkul emlak beyan değerinin kontrolü gerekmekte olup; Tapu Müdürlüğü'nün ilgili Belediye ile emlak beyan değerinin elektronik ortamda alınmasına yönelik protokolü bulunması durumunda, bu değer sistem üzerinden alınmakta ve Temsilciliğimizle yetki onayında paylaşılmaktadır.

**Taşınmazın emlak vergisi borcu bulunması ya da taşınmazın ediniminden sonra malik tarafından Belediyeye beyanname verilmemesi durumunda** yetki istenilen Müdürlükçe emlak beyan değeri sistemden alınamadığından, **yetki verilememekte ve işlem iptal edilmektedir**.

Tapu Müdürlüğü ile Belediye arasında emlak beyan değerinin elektronik ortamda alınması protokolünün bulunmaması durumunda, işlem taraflarca beyan edilen satış bedeli üzerinden hazırlanmaktadır.

**C) İŞLEMLERİN MALİ YÖNÜ:**

**a) Tapu Harcı :** 492 Sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifenin 20 (a) bendi uyarınca; satış işleminin Tapu Harcı satış bedeli üzerinden satıcı taraf için binde 20, alıcı taraf için binde 20 olmak üzere toplam binde 40 (% 4) olarak hesaplanmaktadır. (Örnek: 100.000 TL satış bedeli için satıcı taraf için hesaplanan tapu harcı 2000 TL, alıcı taraf için hesaplanan tapu harcı 2000 TL olmak üzere toplam 4000 TL)

**b) Döner Sermaye Hizmet Bedeli:**Her bir işlem için 1.165,00 TL döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmektedir. İşlem ve taşınmaz türü/sayısına göre döner sermaye ücretinde değişiklik olmaktadır.

**c) Ödeme Yeri:** Tapu harcınız Türk Lirası üzerinden hesaplanmakla birlikte işlemin tamamlandığı gün döviz kuruna göre hesaplanarak Başkonsolosluk Kasasında Euro üzerinden ödeme tahsil edilmektedir.

Döner semaye hizmet bedeli ise işlemin hazırlanmasından sonra size bildirilecek e-tahsilat numarası ile **"https://www.tkgm.gov.tr/e-tahsilat"** adresi üzerinden online olarak alınmaktadır. Online yatırılamaması durumunda iletilecek makbuz ile Berlin Ziraat Bankası'na yatırılmaktadır.

**2) BAĞIŞ:**

**A) GEREKLİ BELGELER:**

1. İstemde bulunanların kimlik belgesi (nüfus cüzdanı,T.C.kimlik kartı,mavi kart, yabancı uyruklularda pasaport ya da ülke kimliği)

2. Temsilci ise temsil belgesi (vekaletname, vasi kararı vb)

3. Bina vasıflı taşınmazın (kat mülkiyeti ya da müstakil yapı) DASK sigortası poliçesi,

4. Edinimi intikal ya da bağış ise veraset intikal vergisi ilişiğinin olmadığına dair Vergi Dairesinden alınmış belge

5. Kimlik bilgileri beyan formu (bağışlayan ve/veya bağışı kabul eden yabancı uyruklu ise (mavi kartı yok ise))

**B) İŞLEMİN MALİ YÖNÜ:**

**a) Tapu Harcı :** 492 Sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifenin 4. bendi uyarınca bağış işleminin tapu harcı emlak vergisi beyan değeri üzerinden binde 68,31’dir. (Örnek: 100.000 TL emlak beyan değeri için, bağışı kabul eden tarafından ödenecek toplam tapu harcı 6831 TL)

İşleme esas tapu harcı; gayrimenkulün emlak beyan değeri üzerinden hesaplanmakta olup; bu değer Temsilciliğimize tarafınızca beyan edilmektedir.

İleride herhangi bir vergi cezası ile karşılaşılmaması adına, bu değerin Belediyece belirlenen emlak beyan değerinden düşük olmaması önem taşımaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2021/7 sayılı genelgesi uyarınca, tüm tapu işlemlerinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nce gayrimenkul emlak beyan değerinin kontrolü gerekmekte olup; Tapu Müdürlüğü'nün ilgili Belediye ile emlak beyan değerinin elektronik ortamda alınmasına yönelik protokolü bulunması durumunda, bu değer sistem üzerinden alınmakta ve Temsilciliğimizle yetki onayında paylaşılmaktadır.

**Taşınmazın emlak vergisi borcu bulunması ya da taşınmazın ediniminden sonra malik tarafından Belediyeye beyanname verilmemesi durumunda** yetki istenilen Müdürlükçe emlak beyan değeri sistemden alınamadığından, **yetki verilememekte ve işlem iptal edilmektedir**.

Tapu Müdürlüğü ile Belediye arasında emlak beyan değerinin elektronik ortamda alınması protokolünün bulunmaması durumunda, işlem taraflarca beyan edilen emlak beyan değeri üzerinden hazırlanmaktadır.

 **b) Döner Sermaye Hizmet Bedeli:**Her bir işlem için 1.165,00 TL döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmektedir. İşlem ve taşınmaz türü/sayısına göre döner sermaye ücretinde değişiklik olmaktadır.

**c) Ödeme Yeri:** Tapu harcınız Türk Lirası üzerinden hesaplanmakla birlikte işlemin tamamlandığı gün döviz kuruna göre hesaplanarak Başkonsolosluk Kasasında Euro üzerinden ödeme tahsil edilmektedir.

Döner semaye hizmet bedeli işlemin hazırlanmasından sonra size bildirilecek e-tahsilat numarası ile **"https://www.tkgm.gov.tr/e-tahsilat"** adresi üzerinden online olarak alınmaktadır. Online yatırılamaması durumunda iletilecek makbuz ile Berlin Ziraat Bankası'na yatırılmaktadır.

**3) İNTİKAL:**

Murisinizden size miras kalan bir taşınmaz üzerinde herhangi bir tapu işlemi yapılabilmesi için öncelikle adınıza tescil edilmesi gerekmektedir. Bu işlem intikal işlemi olarak adlandırılmakta olup; intikal işlemi sonucunda tapuda ismi geçen ve vefat eden kişiden mirasçılık (veraset) belgesinde hisse oranları belirtilen mirasçılar adına taşınmazın tescili gerçekleştirilir.

**Tek bir mirasçının talebiyle elbirliği mülkiyeti halinde** (hisse oranlarının açık bir şekilde belirtilmediği ve ***mirasçıların birbirinden ayrı hareket edemediği*** mülkiyet) intikal işlemi yapılabileceği; **tüm mirasçıların birlikte bizzat veya vekaleten işlem talebinde bulunmaları ile paylı mülkiyet şeklinde** (hisse oranlarının açık bir şekilde göründüğü ve ***her*** ***mirasçının kendi payı üzerinde bağımsız hareket edebildiği***) intikal işlemi yapılabilir.

 (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun hükümlerine göre tarım arazisi vasıflı taşınmazlarda intikal işlemi farklılık göstermektedir.)

**A) GEREKLİ BELGELER:**

1. Kimlik Belgesi (Taraflara varsa temsilcilerine ait)
2. İşlemde temsil var ise temsil belgesi (vasi kararı, vekâletname vb.)
3. Mirasçılık (Veraset) Belgesi (Sulh Hukuk Mahkemesinden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği) **( yurt dışındaki mahkemelerden alınmış veraset belgelerinin Tapu Kanununun 37. maddesi gereği Türk mahkemelerince onaylanmış olması gerekir.)**
4. Zorunlu Deprem Sigortası Poliçesi (DASK) (Kat Mülkiyetli Bağımsız Bölüm ya da Müstakil Yapı)

İşlemde alınması zorunlu olmamakla birlikte; intikalden sonra devir ve temlik yapılacak ise veraset ve intikal ilişiği bulunmadığına dair vergi dairesi yazısı varsa sisteme girilmek üzere alınabilir.

Veraset ve intikal vergi ilişiği kesilmeden intikal sonrasında satış/bağış/pay temliki vb. işlemler yapılamamaktadır.

Veraset ve intikal vergi ilişiğinin kesilebilmesi için;mirasçılar tarafından Vergi Dairesine beyanname verilmesi gerekmektedir.

**B) İŞLEMİN MALİ YÖNÜ:**

**Döner Sermaye Hizmet Bedeli:**Her bir işlem için 1.165,00 TL döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmektedir.

**Ödeme Yeri:** Döner semaye hizmet bedeli işlemin hazırlanmasından sonra size bildirilecek e-tahsilat numarası ile **"https://www.tkgm.gov.tr/e-tahsilat"** adresi üzerinden online olarak alınmaktadır. Online yatırılamaması durumunda iletilecek makbuz ile Berlin Ziraat Bankası'na yatırılmaktadır.