**KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPUDA ŞERHİ İŞLEMİNİN MALİ YÖNÜ**

Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 10. altbaşlığı adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamının ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedelinin üzerinden binde 6,83 oranında tapu harcı olacağını belirtir.

Taraflar arasında imzalanmış kira sözleşmesi noter huzurunda yapılmamış ise bu durumda Vergi Kanununda (1) sayılı tablo altında akitlerle ilgili kağıtlar altında yer alan kira mukavelenameleri için binde 1,89 oranında bir damga vergisi öngörülmüştür. Dolayısıyla noterde yapılan kira sözleşmeleri için damga vergisi ödendiğinden, ayrıca kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi işlemi sırasında damga vergisi harcı kesilmeyecektir.

Uygulamada tarafların kira şerhine konu olacak kira sözleşmesini noterde düzenlemeyip doğrudan imzalı olarak tapuya götürmesine sıklıkla rastlanmaktadır. Bunun sebebi ise tarafların damga vergisi haricinde noterlerin sayfa başına kesmiş olduğu tutar ve ayrıca noterlik hizmet ücretidir. Kira sözleşmesine göre hesaplanacak şerh tutarlarının nasıl ödeneceği hususunu taraflar sözleşme de kararlaştırabilir.

Kira şerhinin maliyeti ile ilgili olarak uygulamada karşılaşılan bir diğer sorun ise sözleşmede kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi sonucu tapu memurunun alması gereken harçları nasıl hesaplayacağına ilişkindir. Yukarıda açıklandığı üzere kira bedeli Türk Lirası olarak belirlenebileceği gibi, döviz cinsinden de belirlenebilir1. Sözleşmenin bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde, tapu memuru, kira sözleşmesine konu sözleşme harç ve tutarını, TCMB’nin günlük olarak saat 15:30’da açıkladığı döviz alış kuruna göre hesaplayacaktır. Uygulamada tapu müdürlükleri tapu başvurularını öğle arasına kadar aldığından ve ilgili harç tutarı günlük olarak 15:30’da açıklanan TCMB döviz alış kurundan önce hesaplandığında ve taraflar 15:30’dan sonra imzaya çağrıldığında, ödenmiş harcın eksikliği veya fazla ödenmiş olması sebebiyle iadesi sorunsalı doğacaktır. Zira bu durumda kira şerhi 15:30’dan sonra sonuç doğuracağından bir önceki güne göre hesaplanan TCMB döviz alış kurunun işleme konu bedelin harcının hesabında dikkate alınmaması gerekecektir.

Buna ilişkin bir örnek vermek gerekirse Toplam kira süresi iki yıl olan bir kira sözleşmesinin aylık kira bedelinin 10.000,00 USD olduğunu varsayalım. İki yılın tamamına kira şerhi konulacaksa, sözleşme bedeli yirmi dört ay için toplamda 240.000,00 USD olacaktır. Sözleşmenin Türk Lirası tutarı ise, sözleşmenin döviz tutarının işlemin yapılacağı günün TCMB döviz alış kuru göre çarpılması sonucu bulunacaktır. Örneğin 01.12.2017 tarihinde işlemin yapılacağını varsayalım. Bu durumda ilgili tarihin döviz alış kuru 3.9324 ile sözleşmenin döviz cinsinden bedeli çarpılacak ve sözleşme bedeli 943.776,00 TL olacaktır. Bu tutar üzerinden tapu harcı (2017 harç oranları esas alınarak) binde 6,83 oranıyla 6446 TL, damga vergisi harcı ise binde 1,89 oranıyla 1784 TL olarak çıkacaktır. Buna ilave olarak her yıl TKGM tarafından belirlenen döner sermaye tutarı da taraflardan istenecektir.

1. Konuya ilişkin Hazine Müsteşarlığının 25/11/2009 tarih ve 50606 sayılı yazısında Türk parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar’da bir kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmasına ve bu tür sözleşmelerin tapu siciline şerh edilmesine engel teşkil edecek bir hüküm bulunmadığı, bu çerçevede, kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden belirtilen değer gösterilmek suretiyle tapu siciline şerh edilmesinde kambiyo mevzuatı açısından bir sakınca görülmemesinden dolayı kira kontratı üzerindeki yabancı para cinsindeki değerin idarece yapılacak ve para tahsilatını gerektirecek bir işleme esas alınması halinde, işlem tarihindeki rayice göre Türk parası  karşılığı olarak hesabının yapılmasının uygun olacağı yönünde görüş verilmiştir.