**Kira Şerhi Harcı Ne kadar? Kira Şerhi Nedir?**

**Kira Şerhi**nin Tapuya tesisinde ödenmesi gereken harcı yazımız altında bulunan hesaplama robotunu kullanarak hesaplayabilirsiniz.

**Kira şerhi**, bir taşınmaz malın maliki ile kiracısı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi işlemidir. Kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi, taşınmazın 3. kişilere satılması durumunda kiracıyı korumak adına uygulanır. Başka bir deyişle tapu kütüğüne tescil edilen kira akdi 3.kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelir.

Normal şartlarda kiralanmış taşınmazın satılması durumunda kira şerhi tapu kütüğüne şerh edilmemiş ise yeni malikin kiracıyı çıkarma hakkı vardır. Ancak tapu kütüğüne şerh edilmiş bir kira sözleşmesi varsa, yeni malik tapu müdürlüğünde taşınmazı satın alır iken kira sözleşmesini bilerek ve kabul ederek alacağı için kiracıyı çıkaramaz. Kira Akdinin sonlanmasını beklemek zorundadır. Kiracıya uzun süreçte büyük avantaj sağlayan bu şerh için herhangi bir süre sınırı olmayıp kira sözleşmesinin süresi boyunca tapu kütüğüne şerh edilebilir.

Kira akdinde süre sona erdiğinde sözleşmenin kendiliğinden uzama durumu varsa bu uzamanın da tapu siciline ayrıca şerh edilmesi gerekir.

**KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEME**

Kira sözleşmesi iki şekilde hazırlanabilir.

1-Noterde düzenleme şeklinde yapılmış veya noterde tasdiklenmiş kira sözleşmesi

2-Adi yazılı şekilde hazırlanmış kira sözleşmesi

Kira sözleşmesi noterde hazırlanmış ve taraflardan herhangi birine (kiralayan veya kiracıya) tapuya şerh koydurma yetkisi verilmişse Tapu müdürlüğüne kira sözleşme ile taraflardan birinin talebi ile şerh verilebilir. Ayrıca Noterde kira sözleşmesi düzenlendiğinde Damga vergisi Noter tarafından alındığından tapu müdürlüğünde tekrar ödenmez.

Kira sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmış veya noterde düzenlenmiş noter sözleşmesinde taraflardan birine yetki verilmediyse kira şerhinin tesisi için tapu müdürlüklerinde işleme iki tarafında (kiralayan ve kiracı) katılması zorunludur.

Ayrıca adi yazılı şekilde yapılarak  taraflarca imzalanmış kira sözleşmesinin tapuya şerhinde kira sözleşmesi sayısınca harç ve döner sermaye bedeline ek olarak Damga vergisi de ödenir.

**Tapuda Kira Şerhi için İstenen Belgeler**

1) İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,

2) Kira sözleşmesi,

3) Sözleşme Noterde Düzenlenmiş yada Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa Taraflardan birinin istemi.

4) Kira Sözleşmesi Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa tarafların istemi.

5) Taraf/Tarafların Kimliği, İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise, temsile ilişkin belge.

6) Kiralanan taşınmaz ev ise DASK

Kira Şerhinde Harç

........ 285 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde 01.06.2010 tarihinden başlamak üzere 10 yıl süreli olarak düzenlenmiş kira sözleşmesinin şerhine ilişkin 15.07.2011 tarihinde gerçekleştirilen 3212 yevmiye no.lu işlemde, 01.06.2010- 01.06.2011 dönemini kapsayan 1. yıla ait kira bedeli hariç, kalan dokuz yıla ilişkin kira bedelleri toplam tutarı üzerinden harç tahakkuk ve tahsil ettirilmesi gerekirken, kira sözleşmesinde yer alan on yıllık toplam kira tutarı üzerinden harç tahsil ettirildiği anlaşılmıştır. 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifeye göre hareket edilmeli, fazla tahsil edilen harç tutarının ilgilisinin talebi halinde iadesi sağlanmalıdır. Tapu Dairesi Başkanlığınca tenkite iştirak edilmemektedir. Konuya ilişkin yapılan açıklama; 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli Ek 4 sayılı tarifenin 10. fıkrası "Adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden (Binde 5,94)" oranında harç alınır şeklinde bir düzenleme getirmiş olup,mukavelenin tapuya tescil tarihinden itibaren başlayacağı yorumlanamayacağından, Müdürlüğün harç hesabına dair işleminin yerinde olduğu anlaşılmıştır.