



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı

Tarih: 4.2.2026
Sayı: 964

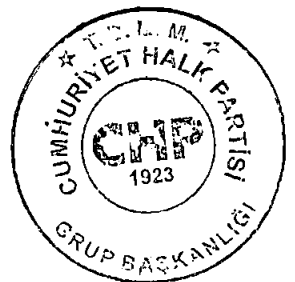
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

2/7/1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim gerekçesi ile birlikte ilişikte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Murat ÇAN
Samsun Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe
Tarih: 6-2-2026	Esas No: 2/3511



T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK LİGİ
0 6 Şubat 2026
Numara:

T B M M GENEL YÜRÜK
0 6 Şubat 2026
No: 1794617

GENEL GEREKÇE

Türkiye’de taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin işlemlerden alınan tapu harcı, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarife uyarınca, taşınmazın beyan edilen satış değeri üzerinden alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı yüzde 2 oranında tahsil edilmekte olup toplam mali yük yüzde 4 seviyesine ulaşmaktadır. Mevcut oran, taşınmaz edinme ve devretme işlemlerinde önemli bir maliyet unsuru haline gelmiş, özellikle dar ve orta gelir grupları açısından mülkiyete erişimi zorlaştıran yapısal bir yük oluşturmuştur.

Tapu harçlarının mevcut düzeyi, uygulamada piyasa gerçekliği ile idari kayıtlar arasında uyumsuzluk doğuran sonuçlar yaratmaktadır. Yüksek harç yükünden kaçınma eğilimi, tarafların satış bedellerini gerçek piyasa değerinin altında beyan etmelerine yol açmakta, taşınmaz devir işlemlerinde kayıt dışı ödeme pratiklerinin yaygınlaşmasına zemin hazırlamaktadır. Bu durum yalnızca kamu gelirlerinin sağlıklı ve sürdürülebilir biçimde tahsil edilmesini engellemekte; aynı zamanda taşınmaz değerlendirme sistemlerinin güvenilirliğini zedelemekte, gayrimenkul piyasasında veri şeffaflığını ortadan kaldırmakta ve kamu planlama politikalarının sağlıklı veri temelli yürütülmesini güçleştirmektedir.

Kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin azaltılması, vergi adaletinin sağlanması ve mali yüklerin toplumsal kesimler arasında dengeli dağıtılması, sosyal devletin temel perspektifidir. Bu yaklaşım, kamusal gelirlerin artırılmasını vatandaşın sırtına yeni yükler bindirmek yerine; kayıt dışılığı azaltan, adil, şeffaf ve sürdürülebilir mali araçlar yoluyla sağlamayı esas alır. Bu çerçevede tapu harcı oranlarının makul seviyelere çekilmesi, mali disiplini zayıflatacak bir adım değil; aksine kayıt altına alınan ekonomik işlem hacmini genişleterek kamu maliyesinin güçlendirilmesine katkı sağlayacak yapısal bir düzenleme niteliği taşımaktadır.

Evrensel uygulamalar incelendiğinde, taşınmaz devir işlemlerinde işlem maliyetlerinin düşürülmesinin piyasa şeffaflığını artırdığı, kayıt dışılığı azalttığı ve işlem hacmini büyüttüğü görülmektedir. Yüksek oranlı işlem vergilerinin, kısa vadede gelir artırıcı gibi görünse de uzun vadede beyan dışı uygulamaları teşvik ederek kamunun gelir tabanını daralttığı yönünde geniş bir akademik literatür bulunmaktadır. Bu nedenle vergi ve harç politikalarında etkinlik, yalnızca oran artışlarıyla değil, vergi uyumunu artıran rasyonel düzenlemelerle sağlanabilmektedir.

Tapu harcı oranının alıcı ve satıcı için ayrı ayrı yüzde 2’den yüzde 0,5’e düşürülmesi, taşınmaz devir işlemlerinin gerçek satış bedelleri üzerinden gerçekleştirilmesini teşvik edecek, kayıt dışı ödeme yöntemlerinin cazibesini azaltacak ve beyan doğruluğunu artıracaktır. Bu düzenleme ile işlem hacminde meydana gelecek artış ve beyan edilen değerlerin piyasa gerçeklerine yaklaşması sayesinde kamu gelirlerinde orta ve uzun vadede azalma yaşanmayacağı; aksine gelir tabanının genişlemesiyle sürdürülebilir bir mali kazanım sağlanacağı öngörülmektedir.

Öte yandan söz konusu düzenleme, konuta erişimin giderek zorlaştığı mevcut ekonomik koşullarda vatandaşın üzerindeki işlem maliyetlerini azaltarak sosyal adaletin güçlendirilmesine katkı sunacaktır. Barınma hakkının giderek ağırlaşan ekonomik koşullar nedeniyle erişilmesi güç bir hak haline gelmesini önlemek, kamunun temel sorumlulukları arasında yer almaktadır. Bu teklif, taşınmaz piyasasında şeffaflığı artıran, kayıt dışılığı azaltan ve vatandaşın mülkiyete erişimini kolaylaştıran bütüncül bir mali politika yaklaşımının parçasıdır.

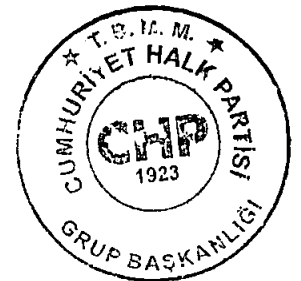


MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 - Madde ile 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifede düzenlenen taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin tapu harcı oranının, alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alınmak üzere yüzde 2'den yüzde 0,5'e düşürülmesi ve bu yolla işlem maliyetlerinin azaltılması, taşınmaz satış bedellerinin gerçek piyasa değeri üzerinden beyan edilmesinin teşvik edilmesi, kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin azaltılması ve kamu gelirlerinin sürdürülebilir şekilde artırılması amaçlanmaktadır.

MADDE 2 - Yürürlük maddesidir.

MADDE 3 - Yürütme maddesidir.



HARÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununa bağı (4) sayılı Tarifenin “Tapu ve Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harçlar” başlıklı bölümünün 20 nci fıkrasının (a) bendinde yer alan “binde 20” ibareleri “binde 5” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 2 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

