

Taşınmazların Satışında Tapu Harcı, Vergi ve Komisyon Ücretlerinin İslam Hukuku Bağlamında Meşruiyet Tartışmaları

The Legitimacy Debates Of Title Deed Fees, Taxes And Commission Charges In Real Estate Sales Within The Context Of Islamic Law

ÖZET

Bu çalışma, taşınmaz satış işlemleri sırasında karşılaşılan tapu harcı, vergi ve komisyon ücretlerinin İslam hukuku açısından meşruiyetini inceleyen kapsamlı bir analiz sunmaktadır. Günümüzde taşınmaz alım-satımı, hem bireyler hem de kamu kurumları açısından önemli mali işlemler arasında yer almakta, bu süreçte alınan çeşitli ücretler hem ekonomik hem de hukuki açıdan tartışmalara konu olmaktadır. Özellikle tapu harcı, satış bedeli üzerinden belirli bir oranda tahsil edilen bir bedel olup, bu bedelin hizmet karşılığı mı yoksa bir tür vergi mi olduğu meselesi, İslam hukukunun meşruiyet kriterleri açısından ele alınmıştır. Çalışmada ayrıca vergi oranlarının adalet ilkesi çerçevesinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği, bireyler üzerinde orantısız bir yük oluşturup oluşturmadığı tartışılmıştır. Komisyon ücretleri açısından ise, emlakçılar veya aracılar tarafından alınan bu ücretlerin rıza, hizmetin mahiyeti ve piyasa şartları bağlamında değerlendirilmesi yapılmıştır. İslam hukukunun temel prensipleri olan adalet, şeffaflık ve rızaya dayalı sözleşmeler gibi esaslar, tüm bu meselelerin merkezinde yer almaktadır. Araştırmada, klasik fıkıh kaynakları ile çağdaş İslam hukukçularının görüşleri birlikte değerlendirilmiş, bu bağlamda Türk hukuk sistemindeki mevcut uygulamalarla karşılaştırmalı bir analiz yapılmıştır. Ayrıca İslam toplumunda her geçen gün yeni örf ve adetler ortaya çıkmaktadır. İslam Âlimleri İslam temel esasları dışına çıkmamak suretiyle her yeni bir meseleyi İslami çerçevede ele almak zorundadır. Ancak bunu yaparken dini temel esaslara ciddi anlamda dikkat etmek gerekir, her iki durumda da Müslümanlar pek çok konuda sıkıntılarla baş başa kalacaktır. Bu itibarla, İslam hukukunun, taşınmaz alım-satım işlemlerinde hem alıcıyı hem de satıcıyı koruyan, kamu yararını gözetken ve taraflar arasında dengeyi esas alan bir yaklaşımın sergilenmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İslam Hukuku, Taşınmaz Satış, Tapu Harcı, Vergi, Komisyon Ücreti, Meşruiyet

ABSTRACT

This study provides a comprehensive analysis of the legitimacy of title deed fees, taxes, and commission charges encountered during real estate transactions from the perspective of Islamic law. In modern times, real estate transactions constitute significant financial operations for both individuals and public institutions, and the various fees imposed during this process have been subject to economic and legal debates. Specifically, the title deed fee, which is collected at a certain rate based on the sale price, raises the question of whether it constitutes a service charge or a form of tax, an issue addressed in terms of the legitimacy criteria of Islamic law. The study also examines whether tax rates can be evaluated within the framework of the principle of justice and whether they impose a disproportionate burden on individuals. Regarding commission fees, the study evaluates the charges taken by realtors or intermediaries in the context of consent, the nature of the service, and market conditions. The fundamental principles of Islamic law—such as justice, transparency, and consent-based contracts—are central to these discussions. The research assesses classical fiqh sources alongside the opinions of contemporary Islamic jurists, providing a comparative analysis with current practices in the Turkish legal system. Additionally, new customs and traditions continue to emerge in Islamic society. Islamic scholars must address each new issue within an Islamic framework, ensuring it does not contradict core Islamic principles. Otherwise, Muslims may face numerous challenges in various matters. In conclusion, the study demonstrates that Islamic law adopts an approach in real estate transactions that protects both buyers and sellers, considers public interest, and maintains balance between the parties.

Keywords: Islamic Law, Real Estate Sale, Title Deed Fee, Tax, Commission Charge, Legitimacy

GİRİŞ

Bu çalışmada, taşınmaz satışlarında karşılaşılan tapu harcı, vergi ve komisyon ücretleri gibi mali yükümlülükler, Türk hukuku ve İslam hukuku perspektiflerinden incelenecektir. Ayrıca, özellikle büyük şehirlerde yaşanan uygulama sorunları ele alınarak, mevcut durumun hukuki ve ahlaki değerlendirmesi yapılacaktır. Bu bağlamda, taşınmaz satışlarında karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik öneriler sunulması amaçlanmaktadır. Ayrıca tapu kaydı devir için yeterli olup olmadığı ve söz konusu kaydın şahit yerine geçip geçmeyeceği klasik ve modern İslam hukuku çerçevesinde ele alınacak olup, söz konusu kaydın mülk ispatında şahidin yerine geçip geçmeyeceği açıklığa kavuşturulacaktır.

Taşınmaz Satışlarında Modern Hukuki Uygulamalar ve İslam Hukuku

Türkiye'de taşınmaz alım-satım işlemleri, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Kanunu gibi temel hukuk metinleriyle düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesine göre, taşınmaz mülkiyeti, ancak tapu siciline tescil ile

Murat Eren¹ 

How to Cite This Article

Eren, M. (2025). “Taşınmazların Satışında Tapu Harcı, Vergi ve Komisyon Ücretlerinin İslam Hukuku Bağlamında Meşruiyet Tartışmaları”, International Academic Social Resources Journal, (e-ISSN: 2636-7637), Vol:10, Issue:4; pp:221-226. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.16937270>

Arrival: 03 June 2025

Published: 25 August 2025

Academic Social Resources Journal is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

¹ Doktora Öğrencisi, Bingöl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Temel İslam Bilimleri ABD-İslam Hukuku BD, Bingöl, Türkiye.

kazanılır. (*Resmî Gazete*, 30442, 5 Haziran 2018) Türkiye Cumhuriyeti Medeni Kanunu, bu nedenle, taşınmazların devri için resmî senet düzenlenmesi ve bu işlemin tapu sicil müdürlüğü huzurunda gerçekleştirilmesi şart koşuyor. (T.C.M.K. 705. Madde. 2001) Bu tescil işlemi, hukukî güvence sağlamakta ve taraflar arasındaki uyuşmazlıkların önlenmesine katkıda bulunmaktadır. (Akgündüz, TDV. c. 7, s. 45-46.)

İslam Hukukunda Taşınmaz Satışları

Taşınmaz satışlarında alınan yüksek oranlı tapu harçları ve diğer vergiler, İslam hukukunun adalet ve hakkaniyet ilkeleriyle çelişebilir. Bu nedenle, vergi politikalarının, toplumun ekonomik durumunu ve bireylerin ödeme gücünü dikkate alacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. (İbn Âbidîn, 1994. s. 85.)

Taşınmaz (Gayrimenkul) Satışları

İslam fıkında gayrimenkul alım-satımı, genel bey‘ (satım akdi) kurallarına tabidir. Ancak taşınmazların sabit ve uzun vadeli değer taşıması sebebiyle bazı özel hükümler öne çıkmıştır. (el-Kâsânî, 1986. s. 169.)

Akdin Şartları

Tarafların Ehliyeti: Akdi Yapanlar Akıl ve Balığ Olmalı, Temyiz Kudretine Sahip Bulunmalıdır

Kamu gelirlerinin artırılması amacıyla tahsil edilmektedir. Ancak bu uygulamaların İslam hukuku perspektifinden değerlendirilmesi, mülkiyet hakkı, kamu yararı ve devletin vergi koyma yetkisi gibi temel ilkeler üzerinden ele alınmayı gerektirir.

İslam hukukunda vergiye karşı kategorik bir reddiyeden söz edilemez. Zekât başta olmak üzere öşür ve haraç gibi vergisel yükümlülükler, hem bireysel sorumluluk hem de kamu maliyesi açısından önemli yer tutar. Bununla birlikte İslam âlimleri, devletin bu vergilerin ötesinde yeni mali yükümlülükler koyabilmesini belli şartlara bağlamışlardır. Bu şartlar arasında verginin kamu yararına olması (maslahat), mükellef üzerinde ölçüsüz bir yük oluşturmaması, malî adaletin korunması ve vergi uygulamalarında keyfiliğin bulunmaması gibi ilkeler öne çıkmaktadır.

Taşınmaz satışlarında alınan vergilerin meşruiyeti bu çerçevede değerlendirildiğinde; verginin alınma amacı, oranı ve tahsil süreci gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğer bu vergiler kamu hizmetlerinin finansmanına katkı sağlamak, şehircilik ve altyapı yatırımlarını desteklemek gibi toplumsal fayda taşıyan maksatlara hizmet ediyorsa ve orantılı bir yükümlülük içeriyorsa, maslahat ilkesi gereği meşru kabul edilebilir. Nitekim bazı klasik fıkıh kaynaklarında, olağanüstü durumlarda kamu yararını temin etmek için halktan ek malî katkılar alınabileceği belirtilmiştir. (Kâsânî, 2005, c. 7, s. 132)

Bununla birlikte, taşınmaz satış vergisinin yüksek oranlarda uygulanması, satış işlemini engelleyici bir niteliğe bürünmesi veya mükellefiyetin belirli bir kesimi haksız şekilde etkilemesi durumunda, bu uygulama zulüm olarak değerlendirilebilir. Zira İslam hukukunda temel kaidelerden biri de “zarar vermek ve zarara zararla karşılık vermek yoktur” (lâ darar ve lâ dirâr) ilkesidir. Bu ilke, kamu otoritesinin ekonomik düzenlemelerinde bireyin haklarını ihlal etmemesi gerektiğini açıkça ortaya koyar.

Sonuç olarak, taşınmaz satışlarında alınan vergilerin İslam hukuku açısından meşruiyeti, verginin amacı, miktarı, kamu yararına uygunluğu ve sosyal adalete hizmet edip etmediği gibi esaslara bağlı olarak değerlendirilmelidir. Bu bağlamda, İslam hukukunun klasik kaynaklarından hareketle, günümüz modern vergi uygulamalarının ahlaki ve hukuki sınırlar içinde yeniden ele alınması zaruridir.

TAŞINMAZLARLA İLGİLİ VERGİLENDİRME

İslam hukukunda vergileendirme esasen mülkiyet ve kazanç temellidir. Taşınmazlar söz konusu olduğunda iki ana başlık öne çıkar: üretim vergileri ve mülkiyet vergileri.

Üretime Dayalı Vergiler

Harâc: Fethedilen toprakların gayrimüslimlere bırakılmasıyla elde edilen gelir türüdür. Toprağın mülkiyeti devlete aittir, kişi kullanım hakkına sahiptir. Harâc iki şekilde olur:

Harâcu’l-Mikdâr: Sabit miktar

Harâcu’z-Zirâ‘: Üründen oransal pay miktarı demektir. (Çağrı, TDV. s. 507-510.)

Mülkiyete Dayalı Vergiler

Zekât: Satılan taşınmazın bedeli üzerinden bir yıl geçerse ve nisap miktarına ulaşırsa %2,5 zekât verilir.

İctihâdî Vergiler (Darâib): Kamu ihtiyaçları için devlet başkanının koyduğu vergilerdir. Bu tür vergilerde adalet ve maslahat ilkesi esas alınır. İbn Teymiyye, Mâverdî gibi âlimlerce teorik temeli geliştirilmiştir. (İbn Teymiyye, 1976. s. 176.)

Vakıf Arazileri

Vakfedilen taşınmazlar kiralanamazlar satılamaz, bağışlanamaz. Ancak icar (kira) yoluyla gelir elde edilebilir. Vakıf mallarından elde edilen gelirler, vakfiyede belirtilen amaçlara tahsis edilir.

Öşür: Müslüman mülkündeki araziden elde edilen ürünlerden alınır. Eğer doğal yollarla sulanıyorsa %10, yapay sulama varsa %20 oranında alınır. (Karaman, 1988, s. 111.)

Modern Uygulamalar ve Fıkhi Değerlendirme

Günümüzde emlak vergisi, tapu harçları, kira vergisi gibi birçok vergilendirme türü uygulanmaktadır. Bunlar klasik fıkhta doğrudan yer almasa da şu esaslar çerçevesinde değerlendirilebilir:

Maslahat: Kamu yararı gözetiliyorsa ve zulüm içermiyorsa vergi meşru kabul edilir.

Adalet: Vergilendirme, zengin-fakir ayrımı gözeterek adil bir dağılım hedeflemelidir.

Keyfilikten Kaçınma: Devletin vergilendirme yetkisi sınırsız değildir. Meşruiyeti maslahatla sınırlıdır. (Karaman, 2002, s. 154.)

Özetle şöyle devam edilebilir, İslam hukukunda vergi meselesi, kamu yararı ve maslahat ilkeleri çerçevesinde ele alınmıştır. Kur'an-ı Kerim'de geçen zekât, öşür ve sadaka gibi ibadet temelli vergiler dışında, yöneticinin kamu hizmetlerinin gerektirdiği durumlarda, örfi vergiler koyabileceği kabul edilmiştir. (Döndüren, 1997, s. 312.) Bu tür vergilerin caiz olabilmesi için birtakım şartlar aranır: Kamu yararına olması, adil dağıtılması, zulme yol açmaması ve toplumun ekonomik gücünü aşmaması gibi önem arz etmektedir. (Karaman, 2001, s. 145)

Tapu harcı gibi işlem bazlı ödemeler, İslam hukukunda doğrudan "vergi" kapsamında değil; kamu hizmetinin karşılığı olan bir "hizmet bedeli" (ücret) olarak değerlendirilebilir. (Dönmez, 2018, s. 235.) Eğer bu bedel verilen hizmetle orantılıysa ve devletin kamuya sunduğu düzenli bir altyapının karşılığıysa, caiz görülebilir. (Dönmez, 2018, s. 235.) Ancak oranlar adaleti zedeleyecek seviyedeysen, bu durum fıkhi açıdan sakıncalı hale gelir. Nitekim fahiş oranlarla alınan vergilerin veya harçların, bireyin malını haksız yere alma anlamına geldiği ve bu yönüyle "gasp" olarak değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

Hanefi fıkhiyatında "beytülmal" yani kamu hazinesi için halktan vergi alınabileceği kabul edilmiştir. Ancak bu uygulama keyfi değil, maslahat esasına dayanmalı ve devletin zorunlu ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olmalıdır. Modern İslam hukukçularından Yusuf el-Karadâvî de devletin halktan zekât dışında vergi alabileceğini ancak bu verginin şeffaf, ölçülü ve kamu menfaati için olması gerektiğini vurgulamaktadır. (Dönmez, 2018, s. 235.) İbn Kayyim de aynı görüştedir. (bk. Korkut, 2022, s.109)

Tapu harcının fıkhi meşruiyeti açısından belirleyici olan nokta; bu harcın hizmet karşılığı olup olmadığıdır. Tapuda mülkiyetin resmî tescili, üçüncü şahıslara karşı koruma, kayıt altına alma ve kamu otoritesi tarafından güvence altına alma gibi unsurlar, gerçekten bir kamu hizmeti sunulduğuna işaret eder. Bu bağlamda, alınan harç hizmet karşılığıysa, oranı da makul düzeydeyse, İslam hukukuna aykırılık teşkil etmez. Ancak devletin keyfi şekilde bu oranları artırması veya yetersiz hizmete rağmen ücret alması, fıkhi meşruiyeti ortadan kaldırır. (Şirâzî, 1995. S. 116.)

Sonuç olarak, İslam hukukuna göre vergi ve harçlar tamamen yasak değildir; ancak bunların konulmasında ve uygulanmasında adalet, denge, kamu yararı ve bireyin ekonomik gücü mutlaka gözetilmelidir. Aksi hâlde bu uygulamalar, meşruiyetini kaybederek zulüm kategorisine düşer.

KOMİSYON (SİMSARLIK) ÜCRETLERİNİN İSLAM HUKUKUNDAKİ YERİ

İslam hukukunda simsarlık, yani aracılık faaliyeti, ticaretin ve ekonomik hayatın önemli bir parçası olarak kabul edilmiştir. Arapça'da bu faaliyete "samsara" denir ve bu işle uğraşan kişiye "simsâr" adı verilir. (ez-Zühaylî, a.g.e., s. 346.) Alıcı ile satıcı arasında aracılık yapan, ürün ya da taşınmaz için müşteri bulan ve bu hizmet karşılığında belirli bir ücret talep eden kişi, İslam fıkhi açısından meşru bir işle uğraşmaktadır. Ancak bu meşruiyet birtakım şartlara bağlıdır. Hanefi mezhebine göre, simsarlık caiz bir kazanç yoludur ve simsârın aldığı ücret (ücret-i misil), verilen hizmete orantılı ve tarafların rızasıyla belirlenmişse helal sayılır. (İbn Abidin, 1994). Bu bağlamda komisyon, satım akdinin dışında bir hizmet karşılığı olarak değerlendirilir. Ancak fahiş ücret talep edilmesi, hizmetin verilmemesi veya taraflardan birinin zararına olacak şekilde yönlendirme yapılması gibi durumlar haram kazanç kapsamına girer (Karaman, 2001, s. 182.)

Şâfiî ve Mâlikî mezheplerinde de benzer görüşler benimsenmiştir. Mâlikîler, simsarlığın ancak güvenilirlik ve dürüstlük ilkeleri çerçevesinde yapılması gerektiğini vurgular. (İbn Abidin, 1994). Şâfiî mezhebi ise sözleşmesiz alınan ücretlerin geçersiz olduğunu, komisyonun ancak açık bir hizmet ilişkisi ile ve rızaya dayalı olarak helal hale geleceğini savunur. (Zuhaylî, 1997).

Modern İslam hukukçuları da bu konuda günümüz şartlarına uyarlanabilir yorumlar geliştirmiştir. Örneğin el-Karadâvî, komisyonculuk sistemini meşru görmekte; ancak haksız kazanç, bilgi saklama, piyasa manipülasyonu gibi

etik dışı uygulamaların bu meşruiyeti ortadan kaldıracığını belirtmektedir (el-Karadâvî, 1998). Özellikle hem alıcıdan hem satıcıdan ayrı ayrı yüksek oranlı komisyon alınması, tarafların bilgilendirilmemesi ve işlemlerin kayıt dışı yürütülmesi, hem fıkhi hem ahlaki açıdan sakıncalıdır.

Türkiye’de emlak komisyonculuğu uygulamaları incelendiğinde, 2018 yılında yürürlüğe giren Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ile bu hizmet yasal çerçeveye oturtulmuştur. Ancak pratikte bu kuralların çoğu zaman ihlal edildiği, özellikle yazılı sözleşme yapılmadan yüksek komisyon ücretleri talep edildiği görülmektedir (Hesapkurdu, 2025). Bu tür keyfi uygulamalar, İslam hukukunun “rıza, adalet ve hakkaniyet” ilkeleriyle bağdaşmaz. (T.C.A.Y. Resmî Gazete, 17863. 1982.)

Özetle, İslam hukukunda simsarlık meşru bir hizmet alanıdır. Ancak bu hizmetin karşılığı olarak alınan ücretin makul olması, hizmetin fiilen sunulmuş olması, tarafların açık rızasının bulunması ve işlemde aldatma, zorlayıcılık veya bilgi saklama gibi unsurların yer almaması gerekir. Aksi takdirde komisyon geliri, helal kazanç niteliğini kaybeder.

Piyasası Üzerinden Mevcut Durum ve Sorunlar

Dünyanın en büyük ve en yoğun nüfusa sahip metropol şehirlerdeki arz-talep dengesizliği, kentsel dönüşüm projeleri, yabancı yatırımcı ilgisi ve ekonomik dalgalanmalar, taşınmaz piyasasında önemli dalgalanmalara neden olmaktadır. Bu dinamik yapı, hem fiyatlarda spekülasyon artışına hem de bazı etik dışı uygulamaların yaygınlaşmasına zemin hazırlamaktadır.

Büyük şehirlerde emlak alım-satım işlemleri sırasında en sık karşılaşılan sorunlardan biri, tapu işlemlerinde beyan edilen satış bedelinin gerçekteki piyasa değerinden çok daha düşük gösterilmesidir. Bunun temel nedeni, tapu harcı ve diğer vergisel yükümlülüklerin azaltılması arzudur. (Topçu, 2024, S. 65.) Ancak bu uygulama hem devletin gelir kaybına neden olmakta hem de alıcı ve satıcının ileride yaşayabileceği hukuki ihtilafları artırmaktadır. (*Adalet Dergisi* 73, 2024. S. 459–479.)

Bir diğer yaygın sorun, emlak komisyoncularının faaliyetlerindeki düzensizliktir. Yasal olarak komisyon oranı alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı %2 olarak belirlenmiş olsa da (Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik, 2018), uygulamada bu oranların çok daha yüksek olduğu ve bazen hem alıcıdan hem de satıcıdan iki katı oranında ücret alındığı tespit edilmiştir (Hesapkurdu, 2025). Ayrıca, birçok emlakçı yazılı sözleşme yapmadan işlem gerçekleştirmekte ve taraflar arasında güven problemi doğmaktadır.

Piyasalarda karşılaşılan bir başka sorun, rayiç bedel ile gerçek piyasa fiyatı arasındaki uçurumdur. Belediyelerin belirlediği rayiç bedeller, çoğu zaman piyasa gerçekliğini yansıtmamakta ve bu durum, hem tapu harçlarını düşük tutmak isteyenler için fırsat, hem de vergi adaletini savunanlar için bir açık kapı oluşturmaktadır. Bu sistemsel zayıflık, fıkhi açıdan da “hile” ya da “aldatma” anlamına gelebilecek uygulamalara zemin hazırlar.

Ayrıca bazı bölgelerde görülen “danışıklı satış” uygulamaları da dikkat çekicidir. Özellikle değerli lokasyonlardaki taşınmazların, göstermelik bedeller üzerinden el değiştirdiği; ardından aynı çevrede bu fiyatın emsal gösterilerek genel fiyat seviyesinin yukarı çekildiği bilinmektedir. Bu durum piyasayı manipüle etmekte ve gerçek ihtiyaç sahiplerinin konut edinmesini zorlaştırmaktadır. (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2017, s. 45.)

Özetle emlak piyasasında hem hukuki hem ahlaki birçok sorun bulunmaktadır. Bu sorunların temelinde denetimsizlik, yüksek maliyetler, kayıt dışılık ve kamu denetiminin zayıflığı yer almaktadır. Söz konusu sorunlar sadece ekonomik değil; aynı zamanda toplumsal adalet, ahlaki ticaret ve hukuki şeffaflık açısından da ciddi riskler taşımaktadır.

Mukayeseli Değerlendirme: Türk Hukuku ve İslam Hukuku

Taşınmaz satışlarına ilişkin olarak Türk hukuk sistemi ile İslam hukuku arasında hem ortak noktalar hem de yapısal farklılıklar bulunmaktadır. Her iki hukuk sistemi de mülkiyet hakkının korunmasını esas alır. Ancak uygulama ve meşruiyet aralarında ciddi farklılıklar mevcuttur. (Aydın, *DİA*, s. 1-5.)

Türk hukuk sistemi, taşınmaz satışlarında tapu tescilini esas alır ve bu işlemi kamu hizmeti olarak düzenler. Tapu işlemleri sırasında alınan harçlar, resmî işlemin maliyetini karşılamak üzere öngörülmüştür. (Harçlar Kanunu, 73. Madde, 1964.) Vergiler ve harçlar, Anayasa’nın 73. maddesi doğrultusunda, kanunla belirlenir ve herkes mali gücüne göre vergi ödemekle yükümlüdür. Ancak bu sistem, zaman zaman fahiş oranlar ve kayıt dışı uygulamalarla adalet ilkesinden uzaklaşabilmektedir. (Harçlar Kanunu, 73. Madde, 1964.)

İslam hukuku ise taşınmaz satışında tarafların rızasını, bedelin açıklığını ve işlemin dürüstlüğünü esas alır. Tapu gibi modern bir tescil sistemi klasik fıkhta yer almasa da, günümüz İslam hukukçuları, tapu tescilini “şahitlik ve kamu güvenliği” açısından maslahat ilkesiyle meşru kabul etmektedirler.

Vergilendirme açısından ise Türk hukuku pozitif bir sistem ortaya koyar; devletin, ihtiyaç duyduğu her alanda vergi ihdas edebilmesini sağlar. Oysa İslam hukukunda vergi ancak kamu yararına, meşru bir ihtiyaç için ve bireyin

gücünü aşmayacak şekilde konulabilir. (Topçu, *Adalet Dergisi*, 73, 459–479.) Bu açıdan bakıldığında, Türk hukukundaki sabit oranlı harçlar ve komisyonlar, fıkıh açısından ancak adalet ve maslahatla örtüşmesi halinde caiz olabilir. (Mâverî, 1996. S. 412.)

Komisyon uygulamaları da bu iki sistem arasında önemli farklılıklara sahiptir. Türk hukukunda emlak komisyonu oranları yönetmelikle sınırlandırılmıştır. Ancak uygulamada görülen sözleşmesiz işlemler, aşırı oranlar ve çifte ücret talebi gibi hususlar, hem Türk hukukuna hem de İslam hukukunun “dürüstlük, rıza ve hakkaniyet” ilkelerine aykırıdır.

Sonuç olarak, Türk hukuk sistemi hukuki altyapıyı ve zorunluluğu, İslam hukuku ise ahlaki sorumlulukları ve vicdani boyutu ön planda tutar. Her iki sistemin de ortak noktası, bireylerin zarar görmesini önlemek ve toplumda adaleti tesis etmektir. Ancak İslam hukuku, vergilendirme ve kazanç yolları konusunda daha kısıtlayıcı ve ahlaki denetimi yüksek bir sistem ortaya koymaktadır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu çalışma, taşınmaz satışlarında karşılaşılan tapu harcı, vergi ve komisyon ücretlerinin hem Türk hukukundaki yasal çerçevesini hem de İslam hukukundaki meşruiyetini mukayeseli biçimde ele almayı amaçlamıştır. Yapılan değerlendirmeler neticesinde şu temel sonuçlara ulaşılmıştır:

Türk hukukunda tapu harçları, vergiler ve komisyonlar yasal düzenlemelere dayansa da, uygulamada karşılaşılan yüksek oranlar ve kayıt dışı yöntemler adalet ve hakkaniyet ilkesini zedelemektedir. Harç oranlarının fahiş düzeyde olması, beyanların gerçek dışı yapılmasına yol açmakta; bu da hem kamu gelirinde kayıplara hem de hukuki güvensizliklere neden olmaktadır.

İslam hukuku ise vergilendirme ve kazanç yollarında adalet, maslahat ve zaruret ilkelerine dayanır. Tapu harcı ve komisyon gibi ödemelerin meşruiyeti, hizmetin gerçekten sunulmuş olması, bedelin makul olması ve tarafların açık rızasının bulunması şartına bağlanmıştır. Bu şartlar sağlanmadığında, alınan ücretin fıkhi meşruiyeti ortadan kalkar ve bu durum haksız kazanç sayılır. (İbn Âbidîn, a.g.e., S. 159.)

Gayri menkul harç örneğinde görüldüğü gibi, piyasa gerçekleri ile yasal düzenlemeler arasında oluşan boşluk, suistimalleri ve etik dışı uygulamaları artırmaktadır. Tapu harcı ve emlak komisyonlarının yüksekliği, tarafları kayıt dışılığa itmekte; rayiç bedel ile gerçek değer arasındaki fark, sistemsal bir boşluk yaratmaktadır.

Sonuç olarak; hem Türk hukukunun mevcut yapısının daha şeffaf, adil ve denetlenebilir hale getirilmesi, hem de İslam hukukunun ahlaki ölçütlerinin modern uygulamalara rehberlik edecek biçimde yorumlanması gerekmektedir. Taşınmaz satışında bireylerin korunması, kamu gelirlerinin adaletle toplanması ve ticari ilişkilerin ahlaki zemin üzerinde yürütülmesi için bütüncül bir hukuk ve etik reform sürecine ihtiyaç vardır.

KAYNAKÇA

- Akgündüz, Ahmet. *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*. Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, İstanbul: 1988.
- Aydın, Mehmet. "Vergi." *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)*, Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, İstanbul: 1988.
- Çağrı, Mustafa. "Hâraç." *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA)*, Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, İstanbul: 1988.
- Dönmez, İlyas, *İslâm İktisadı ve Maliyesi*. İstanbul: Ensar Neşriyat. 2018.
- Döndüren, Hamdi. *İslam Hukukuna Göre Ticaret Rehberi*. İstanbul: Erkam Yayınları. 1997.
- el-Karadâvî, Yusuf. *Fıkhü'z-Zekât*. Kahire: Mektebetü Vahbe. 1998.
- el-Kâsânî, Alâuddîn. *Bedâi'u's-Sanâi' fi Tertîbi's-Şarâi'*. Beyrut: Dâru İhyâi't-Turâsi'l-Arabî. 1986.
- İbn Âbidîn, M. *Reddül-Muhtar ala'd-Dürri'l-Muhtar*. Beyrut: Dâru'l-Fikr. 1994.
- İbn Kudâme. *el-Muğnî*. Beyrut: Dâru'l-Fikr. 1985.
- İbn Rüşd. *Bidâyetül-Müctehid ve Nihâyetül-Muktesid*. Kahire: Mektebetül-Külliyâtî'l-Ezhariyye. 1991.
- İbn Teymiyye, Ahmed b. Abdülhalîm. *el-Hisbe fi'l-İslâm*. Kahire: Mektebetü's-Salafiyye. 1976.
- İstanbul Kalkınma Ajansı. *Emlak Vergisi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzenleme Önerileri*. İstanbul. 2017.
- Karaman, Hayrettin. "İslam Hukuku Açısından Vergi." *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, 6, 45-60. 2001.
- Karaman, Hayrettin. *İslâm Hukukunda Vergi*. İstanbul: İz Yayıncılık. 2002.

- Korkut, Ramazan. Fakihlerin Salgın Hastalıklara Dair Analizleri: İbn Kayyım el-Cevziyye Örneği. Din Pandemi ve Hayat Sempozyumu. Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Yayınları. 2020.
- Mâverdî, Ebû'l-Hasan. el-Ahkâmü's-Sultâniyye. Beyrut: Dâru'l-Fikr. 1996.
- Şirâzî, Ebû İshak. el-Mühezzeb fî Fıkhi'l-İmâm eş-Şâfiî. Beyrut: Dâru'l-Kutubi'l-İlmiyye. 1995.
- Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik. Resmî Gazete, 30442, 5 Haziran 2018.
- Topaloğlu, Bekir. "Zekât." Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi (DİA), c. 44, s. 391-408.
- Topçu, K. M. "İntifa Hakkının Vergilendirilmesi Bakımından Vergi İdaresinin Yaklaşımına İlişkin Bir Eleştiri." Adalet Dergisi, 73, 459-479. 2024.
- Tunaya, Tarık Zafer. İslâm'da İktisadi Görüş. İstanbul: İÜ Hukuk Fakültesi Yayınları. 1962.
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Resmî Gazete, 17863. 1982.
- Türkiye Cumhuriyeti Harçlar Kanunu. Resmî Gazete, 11751. 1964.
- Türkiye Cumhuriyeti Medeni Kanunu. Resmî Gazete, 24607. 2001.
- Zuhaylî, Vehbe. İslam Fıkhi Ansiklopedisi (Çev. M. Aruçi). Çağrı Yayınları. 1997.