

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Noter Harcı, Tapu Harcı, Damga Vergisi Ve Değerli Kağıt Bedeli

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-155[21-515-51]-81506
Tarih	14.09.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Gaziantep Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : E-16700543-155[21-515-51]-81506

14.09.2022

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Noter Harcı, Tapu Harcı, Damga Vergisi Ve Değerli Kağıt Bedeli

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen sınırlar içerisindeki dönüşüm işlemleri sonucunda üzerindeki yapılar yıkılarak arsa haline gelen taşınmazların "Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemi"yle yapılan ihale sonucu şirketiniz ve ... Belediyesi arasında sözleşme imzalanarak işe başlandığı, devam eden inşaatın konut ve iş yeri satışları ile ilgili satış vaadi sözleşmesi yapıldığı belirtilerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında söz konusu satış vaadi sözleşmesinin noter harcı, damga vergisi, değerli kağıt bedellerinden, sözleşme kapsamında tapuda

yapılacak devir işlemlerinin tapu harcından istisna olup olmadığı konusunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "*I-Akitlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin; A/8 fıkrasında, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu, 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı; 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 maddesinde, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi harç alınacağı; II/1 maddesinde, belli meblağı ihtiva etmeyen ve alınacak harç miktarı kanun ve tarifiede ayrıca gösterilmemiş olan senet, mukavele ve kağıtlardaki imzaların her birinden maktu esasa göre harç alınacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında ise gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde idarenin, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade ettiği hükme bağlanmış; 7153, 7181 ve 7410 sayılı Kanunlarla değişik 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise,

"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar, resmi dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kağıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında 7153 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin yürürlüğe girdiği 10/12/2018 tarihinden itibaren, Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemlerine damga vergisi ve harç istisnası sağlandığı dikkate alındığında, ... Belediyesi (idare) ve şirketiniz (müteahhit) ile alıcı arasında yapılan satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğunun tevsiki koşuluyla, bahse konu satış vaadi sözleşmesinin noter harcı ve damga vergisinden, sözleşme kapsamında tapuda yapılacak devir işlemlerinin tapu harcından istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, değerli kağıt bedeli Başkanlığımız görev alanına girmemekte olup bu konuda Muhasebat Genel Müdürlüğüne başvurmanız gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026