

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan Belediyeye ait taşınmazın ihale sonucu satılmasında damga vergisi muafiyetinden faydalanıp faydalanmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	46480499-155.01[2020/137]-55658
Tarih	13.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 46480499-155.01[2020/137]-E.55658

13.08.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan Belediyeye ait taşınmazın ihale sonucu satılmasında damga vergisi muafiyetinden faydalanıp faydalanmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, mülkiyeti Belediyenize ait olan, ... İlçesi ... Mah. ... Ada, ... Parselde kayıtlı 12125,73 m2 arsa vasfındaki taşınmaz üzerinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunduğu ve taşınmazın satışının söz konusu olduğu belirtilerek, söz konusu taşınmazın satış işlemlerinde düzenlenecek ihale kararı ve sözleşmenin 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden istisna olup olmayacağı hakkında görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "*I-Akitlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin; "*II-Kararlar ve mazbatalar*" başlıklı bölümünün 2 nci maddesinde ise, ihale kanunlarına tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğini haiz kurumların her türlü ihale kararlarının nispi damga vergisine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

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; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, riskli yapıların tespitinin, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği, ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 7 nci maddesinin (10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile değişik) dokuzuncu fıkrasında ise,

"(9) 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 (7181 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle değişen ibare) 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 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 kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar 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."

hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan Kanun hükümleri çerçevesinde, özelge talep formunuz eklerinin incelenmesinden, Belediyenize ait ... İlçesi, ... Mah. ... Ada, ... Parselde kayıtlı 12125,73 m2 arsa vasfındaki taşınmaz üzerinde tapuda .../.../2020 tarihli ve ... numaralı yevmiye kaydıyla "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şerhi konulduğu, söz konusu taşınmazın 2886 sayılı Kanun kapsamında satışının söz konusu olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, özelge talep formu ekinde somut olaya ilişkin kağıt örnekleri yer almamakla birlikte, üzerinde riskli yapı şerhi bulunan taşınmazın satışına ilişkin olarak Belediyeniz tarafından yapılan ihalenin, riskli yapı şerhi bulunan taşınmazın dönüşüm öncesi ilk satışına ilişkin olması koşuluyla söz konusu satışa ilişkin alınan ihale kararı ve düzenlenecek sözleşmeye 6306 sayılı Kanun kapsamında damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026