

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit edilen gayrimenkule ilişkin olarak düzenlenen taahhütnamenin noter harcı ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-140.02-845539
Tarih	21.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.02-845539

21.09.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli

yapı tespit edilen gayrimenkule ilişkin

olarak düzenlenen taahhütnamenin noter

harcı ve damga vergisine tabi olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 6306 sayılı Kanun gereği riskli yapı tespit edilen ... ilçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parsel sayılı gayrimenkulün hissedarlarından ...'nın şufa hakkını kullanarak söz konusu gayrimenkulde Milli Emlak Müdürlüğü adına kayıtlı hisseyi satın aldığı, satın alma bedelinin 4706 sayılı Kanun kapsamında taksitlendirildiği, daha sonra gayrimenkulün ... tarafından ... Tic. A.Ş.'ye devredildiği, ancak gayrimenkule bağlı taksitlerin adı geçen şirkete devri için Milli Emlak

Müdürlüğünce taksitlerin ... Tic. A.Ş tarafından ödenmemesi halinde eski malik ... tarafından ödeneceğine ilişkin taahhütname talep edildiği belirtilerek, düzenlenecek olan taahhütnamenin 6306 sayılı Kanun kapsamında noter harcı ve damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan bilgi istenilmektedir.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, "Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir." denilmiş, 41 inci maddesinde de, "Noter harçları (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınır." hükmüne yer verilmiştir. Kanunun 42 nci maddesinde ise "Değer veya ağırlık ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (2) sayılı tarifede yazılı değer veya ağırlık esastır.

Menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesi mecburidir. Rehin bordroları ile kamu idarelerine verilmek üzere ilgili mevzuatla belirlenen kurallara uyulacağına ilişkin olarak düzenlenen taahhütnameler hakkında bu hüküm uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

492 sayılı Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I-1 inci maddesinde, muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi harç alınacağı, 11-1 maddesinde de, belli meblağı ihtiva etmeyen ve alınacak harç miktarı kanun ve tarifede ayrıca gösterilmemiş olan senet, mukavele ve kağıtlardaki imzaların her birinden maktu esasa göre harç alınacağı açıklanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6306 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde, "Bu Kanunun amacı; 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 esasları belirlemektir." 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Riskli yapıların tespiti, 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 yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir." hükümlerine yer verilmiştir. Yine aynı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları

oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

6306 sayılı Kanunun incelenmesinden, 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 esasları belirlemek olduğu, Kanunun uygulanmasından ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında İl Özel İdareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Milli Emlak Müdürlüğünün talebi üzerine, ... Tic. A.Ş. tarafından satın alınan söz konusu gayrimenkule bağlı taksit tutarlarının adı geçen şirket tarafından ödenmemesi durumunda eski malik ... tarafından ödeneceğine ilişkin olarak düzenlenecek olan taahhütname 6306 sayılı Kanunun 1 inci maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, söz konusu taahhütname başıklı kağıdın damga vergisine, yapılacak işlemin de harca tabi tutulması gerekmektedir.

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