

775 sayılı Kanun kapsamında gecekondü önleme bölgesi ilan edilen yerle ilgili ... GYO A.Ş. ile şirket arasında düzenlenen sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisi ve harç istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155-214773
Tarih	21.11.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-155-214773

21/11/2016

Konu : 775 sayılı Kanun kapsamında gecekondü önleme bölgesi ilan edilen yerle ilgili ... GYO A.Ş. ile şirket arasında düzenlenen sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisi ve harç istisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan " ... Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ihalesinin iş ortaklığınızın uhdesinde kaldığı, ihale konusu parsellerin 775 sayılı Kanun kapsamında "Gecekondü Önleme Alanı" olduğu belirtilerek, iş ortaklığınız ile ... GYO A.Ş. arasında yapılacak olan " ... Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" ile ilgili ihale kararının ve sözleşmenin damga vergisinden, belediyeden çıkartılacak proje ruhsatının ruhsat harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 ettiği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 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.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde; "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil) inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek madde 6 da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun imarla ilgili harçlara ilişkin hükümleri düzenleyen 80 inci maddesinde;

"İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanunu'na göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri 'Parselasyon Harcına', (Teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere)

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları 'İfraz ve Tevhit Harcına',

c) Proje tasdik işlemleri 'Plan ve Proje Tasdik Harcına',

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi 'Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına',

f) Yapı kullanma izni verilmesi işlemi 'Yapı Kullanma İzni Harcına' tabidir." denilmektedir.

Diğer taraftan, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; 2 nci maddesinde, bu Kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu Kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu Kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra da bu Kanun'a göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı; 25 inci maddesinde; 7 nci madde gereğince

tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği, bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun bu Kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul ve dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şart olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır" hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun hükümlerinden Kanunun amacının gecekonduların, Kanun'daki tanımıyla kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerine sahibinin rızası olmaksızın yapılan yapıların, ıslahı, tasfiyesi ve yapımının önlenmesi olduğu, Kanun'un uygulanmasından belediyelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, 775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu Kanun'un amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanun'un 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiğinin anlaşıldığı, nitekim Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan 30/09/2011 tarih ve 68442 sayılı yazıda, özel mülkiyette bulunan taşınmazların 775 sayılı Kanun hükümlerine tabi olabilmesi için Kanunun amacına uygun olarak belediyelerce kamulaştırılması veya satın alınması ve tahsis edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İş Ortaklığınız arasında imzalanan " ... Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" başlıklı sözleşmeye konu parsellerin ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özel mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler olduğu, 775 sayılı Kanun kapsamında Yatırım Ortaklığı adına arsa tahsisi yapıldığına dair herhangi bir bilginin bulunmadığı hususları dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin ve ihale kararının damga vergisinden, belediyeden çıkartılacak proje ruhsatının ruhsat harcından istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.