

6306 sayılı kanun kapsamında yıkılıp yeniden inşa edilecek binanın kiralınması işleminde damga vergisi ve tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-155[1-2014/277]-128188
Tarih	29.08.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-155[1-2014/277]-128188

29/08/2016

Konu : 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılıp

yeniden inşa edilecek binanın kiralınması

işleminde damga vergisi ve tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, adına kayıtlı bulunan ve üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair şerh bulunan gayrimenkulün şirketiniz tarafından yıkılıp yeniden inşa edileceği; inşa edilecek binadan adı geçen şirketin hisse ya da ücret almak yerine 20 yıllık kullanma, kiralama veya başkanlarına alt kiralama yapabilme hakkı veren inşaat (kira) sözleşmesi imzalandığı belirtilerek, söz konusu sözleşmeden damga vergisi ve sözleşmenin tapuya şerh işleminden harç aranılıp aranılmayacağı ile yıkım ve moloz nakline ilişkin taşeron sözleşmesinin damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisi mükellefinin kâğıtları imzalayanlar olduğu; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun, "I-A/2 fıkrasında kira mukavelelennelerinin (mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden) nispi oranda damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Kanunun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler açıklanmış, maddenin (f) bendinde ise, maddede sayılan işlemler dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanların harçları ödemekle mükellef olduğu belirtilmiştir.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-10 uncu maddesinde, adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden nispi oranda harç alınacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 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 1 inci 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; 2 nci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek 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 ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye

ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

Şirketiniz ile arasında imzalanan "Kira Kontratı" başlıklı sözleşmenin incelenmesinden, söz konusu sözleşmenin adına kayıtlı bulunan ve üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair şerh bulunan gayrimenkulün şirketiniz tarafından bedelsiz olarak yıkılıp yeniden inşa edilmesine ilişkin hükümler içermesinin yanı sıra sözleşmede, şirketinizin inşa edeceği gayrimenkulü 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren 20 yıllığına, ilk yıl için aylık 26.000 TL, yıllık 312.000 TL bedel karşılığında kiralayacağına ilişkin belirlemelerin de yer aldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, "Kira Kontratı" başlıklı sözleşmenin münhasıran riskli yapının yıkılıp yeniden inşasına ilişkin olarak düzenlenmediği dikkate alındığında, söz konusu sözleşmenin damga vergisi ve harçtan müstesna tutulması mümkün bulunmayıp, kira bedelinin (stopaj dahil) sözleşmede belirtilen kira süresi ile çarpılmak suretiyle belirlenen tutar üzerinden; 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-10 uncu maddesine göre harca, 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası uyarınca damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemler ve kağıtlara istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair şerh bulunan gayrimenkulün yıkımı ve molozların taşınmasına ilişkin üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen taşeron sözleşmesinin damga vergisinden müstesna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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