

"Riskli Alanı" üzerine inşaa edilecek gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenecek sözleşmelerin damga vergisi noter harcı, satışların tapu harcı, kullanılacak kredilerin BSMV'den istisna olup olmadı

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140[123-2014/250]-96182
Tarih	18.07.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[123-2014/250]-96182

18/07/2016

Konu : "Riskli Alanı" üzerine inşaa edilecek

gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenecek

sözleşmelerin damga vergisi noter harcı,

satışların tapu harcı, kullanılacak kredilerin

BSMV'den istisna olup olmadı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ..., ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı gayrimenkul 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli alan ilan edildiği belirtilerek, söz konusu alan üzerine inşa edilecek konutların yapımına ilişkin şirketiniz ile taşeronlar arasında düzenlenecek sözleşmelerin, konutların satışı sırasında alıcılar ile şirketiniz arasında düzenlenecek "*Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi*"nin damga vergisi ve noter harcından, üçüncü kişilere yapılacak konut satışlarının tapu harcından, kullanılacak kredilerin ise banka sigorta muameleleri vergisinden istisna olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

DAMGA VERGİSİ KANUNU VE HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

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.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, "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 (binde 20)" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

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; 2 nci maddesinin (ç) fıkrasında, risk alanının; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle

can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade ettiği; 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.

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 Alan*" üzerinde inşa edilecek gayrimenkullerin hak sahipleri malikler dışında kalan üçüncü kişilere yapılacak satış nedeniyle üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve alt yüklenicilerle şirketiniz arasında düzenlenecek taşeronluk sözleşmelerine anılan kanun kapsamında damga vergisi istisnası uygulanamayacaktır.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*Riskli Alan*" üzerinde inşa edilerek hak sahipleri malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve işyerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmele birlikte "*Riskli Alan*" içerisinde inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı nedeniyle üçüncü kişilerle şirketiniz arasında yapılacak sözleşmeye istinaden tapuda yapılan işlemlerde harç istisnası uygulanması mümkün değildir.

BANKA VE SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ YÖNÜNDEN:

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde "Banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir." hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasında "Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan 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 konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak ve edinmek isteyenlere de kredi verilebilir." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun "Dönüşüm gelirleri" başlıklı 7 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında "Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir." hükmü, 9 uncu 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." hükmü yer almaktadır.

6306 sayılı Kanun uygulamasında kredilerle ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan 23/7/2014 tarihli ve 26931468/622/ sayılı yazıda, " anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan 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, Bakanlığımız ile protokol imzalamış bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği sağlanabileceği ve bu kapsamda kullanılacak banka kredilerinde kanunda geçen muafiyetlerden faydalanılmasının mümkün olacağı mütalaa olunmaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında yer alan hak sahiplerince (malikler, kiracılar, işyeri bulunanlar) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan kullanılacak kredilere BSMV istisnası uygulanması mümkün olup, şirketiniz ile malikler arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde riskli alanlarda inşa edilecek yapının finansmanı için şirketinizce kullanılacak kredilere BSMV istisnası uygulanması 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