

6306 sayılı Kanuna göre riskli yapı şerhi bulunan taşınmazla ilgili düzenlenen hizmet sözleşmelerinin damga vergisi, tapu ve noter harcından istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-155-14975
Tarih	23.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

23/02/2016

Sayı :97895701-155-14975

Konu :6306 sayılı Kanuna göre riskli yapı

şerhi bulunan taşınmazla ilgili

düzenlenen hizmet sözleşmelerinin

damga vergisi, tapu ve noter harcından

istisna olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" olarak değerlendirilen bir taşınmazı başka bir şirketten satın aldığı belirtilerek, tapu kaydının beyanlar hanesinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan ... Ada, ... parsel no taşınmaz ile ilgili olarak; şirketiniz ile inşaat işlerini yapacak ana yüklenici, proje yönetim ve teknik danışmanlık şirketleri arasında akdedilecek inşaat yapım işlerine ilişkin sözleşmelerin ve şirketiniz ile bağımsız bölümlerin satış ve pazarlanmasına aracılık edecek şirketler arasında akdedilecek sözleşmelerin damga vergisinden, şirketiniz ile üçüncü şahıslar arasında yapılacak satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi ve noter harcından, şirketinizin inşaat bittikten sonra sahip olacağı bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara satışı/devri işlemlerinin tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 19 uncu maddesinde vergi alacağının vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğacağı; 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.

Diğer taraftan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanların noter harçlarına; 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanun'un 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 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 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, "....." konulu Şirketiniz ile Ltd. Şti. arasında düzenlenen sözleşmenin, münhasıran 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi konulan taşınmazla ilgili olması ve tapuya "riskli yapı" şerhinin konulmasından sonra düzenlenmesi şartıyla, damga vergisinden istisna edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan;

- Şirketiniz ile A.Ş. arasında pazarlama-satış amacıyla düzenlendiği anlaşılan ve konusu "... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen ve inşa edilecek, pazarlanacak toplu konut projesinin geliştirilmesi, finansmanı, pazarlama ve satışına yönelik danışmanlık hizmetlerinin sunulması " olan "Hizmet Sözleşmesi"nin damga vergisinden,

- Riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerinde inşa edilecek konutların hak sahibi malikler dışında üçüncü kişilere satışı işleminin tapu harcından,

istisna edilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, şirketiniz ile üçüncü şahıslar arasında yapılacak satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi ve noter harcından istisna olup olmadığı hususunda, söz konusu işlemlerle ilgili düzenlenen sözleşmelerin ibraz edilmesi halinde görüş verilebilecektir.

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