

"Rezerv Yapı Alanı" olan parseller üzerine inşaa edilecek gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenecek sözleşmelerin ve yapılacak işlemlerin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[123-2014/89]-2143
Tarih	01.09.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[123-2014/89]-2143

01/09/2014

Konu : "Rezerv Yapı Alanı" olan parseller üzerine inşaa edilecek gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenecek sözleşmelerin ve yapılacak işlemlerin damga vergisi ve harçtan istisna olup olmadığı

İlgi'de kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... A.Ş.'nin " ... Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesinin şirketiniz ile ... İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti arasında kurulacak iş ortaklığının uhdesinde kaldığı, ihale konusu parsellerin 6306 sayılı Kanun kapsamında "rezerv yapı alanı" olduğu, bu kapsamda rezerv alan üzerine inşa edilecek konutların üçüncü kişilere satışı nedeniyle şirketiniz ile alıcılar arasında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile rezerv alanı üzerinde inşa edilecek binaların yapımı ile ilgili taşeronlarla düzenlenecek taşeronluk sözleşmelerinin damga

vergisine tabi olup olmadığı; inşa edilecek konutların üçüncü kişilere satışı nedeniyle üçüncü kişilerle iş ortaklığınız arasında yapılacak sözleşmeye istinaden tapuda devir sırasında tapu harcı alınıp alınmayacağı, çıkarılacak proje ruhsatının belediyelerce alınan ruhsat harcına tabi olup olmadığı hakkında bilgi verilmesinin istenildiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 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 (c) fıkrasında, rezerv yapı alanının, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenecek alanları ifade edeceği; 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.

DAMGA VERGİSİ KANUNU VE HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 57'nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede 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 Kanunu'nun 123'üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

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 rezerv yapı alanı 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 rezerv yapı alanı üzerinde inşa edilerek hak sahipleri malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve işyerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmektedir birlikte rezerv yapı alanı içerisinde inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı nedeniyle üçüncü kişilerle iş ortaklığınız arasında yapılacak sözleşmeye istinaden tapuda yapılan işlemlerde istisna uygulanması mümkün değildir.

BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

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." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde inşa edilecek binaya ilişkin olarak alınacak proje ruhsatının 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilmesi gereken bina inşaat harcından istisna tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.