

Kentsel dönüşüm alanında müteahhitlik faaliyetinde bulunan şirketin damga vergisi, harç ve KDV karşısındaki durumu

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	64597866-140[59-2013]-125
Tarih	14.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-140[59-2013]-125

14/08/2013

Konu : Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde vergi, resim ve harç

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formunun ve eklerinin incelenmesinden, kentsel dönüşüm alanında müteahhitlik faaliyetinde bulunduğunuz belirtilerek şirketinizden tapuda yapılacak gayrimenkul devri işlemleri ile anılan gayrimenkullerle ilgili olarak tapuda yapılacak ipotek tesisi ve cins değişikliği işlemlerinde ne şekilde harç aranılacağı, noterde firmanızla düzenlenecek kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, konut satış sözleşmeleri, alt taşeronlarla yapılan sözleşmeler ile her türlü inşaat malzemelerinin alımına ilişkin sözleşmelerden ne şekilde damga vergisi aranılacağı, kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yapıların teslimine ilişkin ne şekilde KDV alınacağı ve söz konusu gayrimenkullerden yol kotu harcı, aplikasyon çap harcı, M2 onay harcı ve diğer belediye harçlarının aranılıp aranılmayacağı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1- 492 sayılı Harçlar Kanunu Yönünden:

492 sayılı Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmaz." hükmüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinin altıncı fıkrasında da, "...Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." denilmekte, 58 inci maddesinin (b) fıkrasında da, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin harcın mükellefi olacağı, anılan tarifenin I-7/a fıkrasında ise, ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1/1/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 4,55 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında da; 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 veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 20/9/2012 tarih ve 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 22/9/2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 20 olarak belirlenmiştir.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde harç alınacağı ve I-13/c fıkrasında ise (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (her bir işlem için) harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harçların tutarları 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1/1/2013 tarihinden geçerli olmak üzere I-13/a fıkrası için 156,55 TL ve I-13/c fıkrası için ise 78,25 TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre, Kanun hükümleri uyarınca, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılan gayrimenkullere ilişkin olarak 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a ve 13/c bentlerinde yer alan harçların indirimli olarak tahsil edilmesi gerekmektedir birlikte, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri kapsamında yapılacak gayrimenkullerin tapuda devri işlemleri ile ipotek tesisi işlemlerinin 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesi kapsamında değerlendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

2- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu Yönünden:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza

edenler olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisini kişilerin ödeyeceğı; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesinde yer alan hükümde yapılacak inşaatlarla ilgili sözleşmeler yönünden bir belirleme bulunmadığından, dönüşüm ve gelişim alanlarında yapılacak yapılarla ilgili düzenlenecek kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, konut satış sözleşmeleri, alt taşeronlarla yapılan sözleşmeler ile her türlü inşaat malzemelerinin alımına dair sözleşmelere ilişkin damga vergisinin söz konusu hüküm kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

3- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre, Türkiye'de ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu, 10 uncu maddesinde, vergiyi doğuran olayın mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde ise bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında meydana geleceğı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 19 uncu maddesinde ise; Uluslararası anlaşma hükümlerinin saklı kalması koşuluyla diğer kanunlardaki vergi muaflık ve istisna hükümlerinin bu vergi bakımından geçersiz olduğu, KDV ye ilişkin istisna ve muafiyetlerin ancak bu Kanuna hüküm eklenmek veya bu Kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenleneceğı belirlenmiştir.

Buna göre, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73 üncü maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında inşa edilen yapıların teslimine ait KDV'lere 1/4 oranının uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

4- 2464 sayılı Belediye Gelirleri 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 tarifiede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu, 79 uncu maddesinde belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden istenecek her türlü kayıt suretleriyle gayrimenkullerle ilgili harita plan ve krokilerin suretlerinin kayıt ve suret harcına tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 80 inci maddesinde; "İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa 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 işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73 üncü maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında alınacak olan harçların dörtte birinin alınması gerekmekte olup, bu kapsam dışındaki yapılarda harçlara dörtte bir oranının uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 17.09.2026