

6306 Sayılı Kanun kapsamında yıkılıp yeniden yapılan binadaki bağımsız bölümlerin hak sahiplerine devrinde tapu harcı istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	85632212-010.01-2
Tarih	05.02.2018

T.C.

SIİRT VALİLİĞİ

Defterdarlık Siirt Defterdarlığı Gelir Müdürlüğü

Sayı : 85632212-010.01-2

05.02.2018

Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

İlgi : 06.07.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ada 7 parsel üzerinde mevcut bulunan kat irtifakından önce kurulu bulunan eski kat mülkiyetinde 15 bağımsız bölümün Maliye Hazinesi adına, 9 bağımsız bölümün de şahıslar adına olmak üzere toplam 24 bağımsız bölüm bulunduğu, ... 'ın 24 no'lu bağımsız bölümün eski maliki olduğu, 28.11.2014 tarihinde taşınmaz üzerine "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şerhi işlendiği, söz konusu riskli yapının yıkılıp, yeni bina yapıldığı ve kat irtifakı kurulduğu ve daha sonra ... ile beraber toplam 9 bağımsız bölüm sahibi şahısların hak sahibi olduklarından bahisle bağımsız bölümlerin 6306 sayılı kanun gereği harç muafiyetinden faydalanarak tapu devirlerinin yapılmasını talep ettiği, ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü ile ... İnşaat Petrol

Ürünleri Tem. Nak. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında düzenlenen 21.08.2015 tarih ve ... sayılı ... Noterliğince onaylı Kat Karşılığı İnşaat İşlerine Ait Sözleşmede bahse konu 9 adet bağımsız bölüm sahiplerinin sözleşmeye taraf olmadıkları ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapmak üzere kendilerini temsilen ... Defterdarlığına yetki verildiğine dair herhangi bir bilgi ve belgenin Müdürlüğünüze ibraz edilmediği, söz konusu sözleşmenin 37 nci maddesinde "Söz konusu taşınmazın üzerine avan proje gereğince toplam 48 daire yapılacaktır. ... 9 daire şahıs hissedarlara ... verilecektir." denilmekle birlikte, şahısların isimleri ve hangi bağımsız bölümlerin verileceği belirtilmediğinden bahisle söz konusu devir işlemleri için harç muafiyetinin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 belirtilmiş, 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 1 inci maddesinde, "Bu Kanunun amacı; 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 yenilemeler dahil usul ve esasları belirlemektir." denilmiş, 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Riskli yapıların tespiti Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir." ikinci fıkrasında, "riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya idare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı şahıs ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği" hükümlerine yer verilmiştir.

6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunarak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam

edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re'sen yapılacağı veya yaptırılacağı, 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaları, 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 hüküm altına alınmış olup, 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkındaki Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin "Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları veya tapu tescil işlemleri" başlıklı 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğu ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir." denilmiştir.

6306 sayılı Kanunla, kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik olarak kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin yapacağı işlemlere istisna öngörölmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerine inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescili ile müteahhit firmalara düşen bağımsız bölümlerin müteahhit firmalar adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmekle birlikte; riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek konutların satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlere anılan Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Başvurunuzla konu ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğu ile ... İnşaat Petrol Ürünleri Tem. Nak. Tur. San. ve Tic. Ltd. şti. arasında imzalanan kat karşılığı inşaat işlerine ait sözleşmenin 37 nci maddesinde, "Söz konusu taşınmazın üzerine *Avan Proje gereğince, toplam 48 adet daire yapılacaktır. Bu yapılacaklardan B Blok 8,10,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 no.lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 16 adet daire Maliye Bakanlığı ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğu'ne (Hazineye), geri kalan 9 daire şahıs hissedarlara, geriye kalan 23 adet bağımsız bölüm ve zeminde bulunan dükkan, Yüklenciye verilecektir.*" denilmektedir.

Buna göre, üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ve ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğu'nün yanı sıra 9 bağımsız bölüm sahibinin de hak sahibi malik olduğu ... ada 7 parselde kayıtlı taşınmazın, 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla, ... Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğu ile ... İnşaat Petrol Ürünleri Tem. Nak. Tur. San. ve Tic. Ltd. şti. arasında imzalanan kat karşılığı inşaat işlerine ait sözleşmeye istinaden müteahhide devredildiği ve söz konusu sözleşmenin 37 nci maddesi hükmünde yapılacak yeni binada bulunan 9 adet bağımsız bölümün şahıs hissedarlara verileceğinin ifade edildiği dikkate alındığında, söz konusu 9 adet bağımsız bölümün inşaat için şirkete devri yapan hak sahibi

maliklere devrine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemlerden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 18.09.2026