

Malik adına tescil edilen taşınmazlar ile işi yüklenen müteahhit firma adına tescil edilen taşınmazların üçüncü kişilere yapılacak ilk satışı işlemlerinden harç aranılıp aranılmayacağı ve yabancılara 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istinası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	48816587-140-E.18349
Tarih	18.09.2020

T.C.ELAZIĞ VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 48816587-140-E.18349

18.09.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında harç muafiyeti ve yabancı kişilerden de harç aranılıp aranılmayacağı.

İlgi : 18/11/2019 tarihli ve 69471496-4357098 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile ekinde alınan özelge talep formunun incelenmesinden, Müdürlüğünüzde bugüne kadar yapılan ve bu tarihten sonra yapılacak işlemlerde, 10/12/2018 tarihinden önce taşınmaz üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi konulmuş ve bu tarihten önce kat irtifakı tesis edilmiş ise harç muafiyetinin uygulanıp uygulanmayacağı, ayrıca yabancı uyruklu kişilere satış işlemlerinde harç muafiyetinin olup olmadığı hususunda Defterdarlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Diğer taraftan, 10/12/2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

"(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki 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 bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta

muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır."

şeklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların sadece işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan taşınmazlar üzerine inşa edilen yeni binadaki bağımsız bölümlerden;

- Malik adına tescil edilenlerin daha sonra üçüncü kişilere yapılacak ilk satışı işlemlerinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası gereğince devir eden ve devir alan için ayrı ayrı tapu harcı aranılması,

- İş yüklenen müteahhit firma adına tescil edilenlerin 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren üçüncü kişilere yapılacak ilk satış işleminden, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendine istinaden harç aranılmaması

gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu istisna uygulaması bakımından gayrimenkulleri satın alan kişilerin yabancı uyruklu olup olmamasının bir önemi 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.