

Organize sanayi bölgesinde bulunan tapu tahsis belgeli taşınmazın yatırım teşvik belgesine sahip şirket adına tescili ile taşınmaz üzerine inşa edilen fabrika binasının cins tashihi işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	66813766-140.10.01[123-2016-56]-21270
Tarih	16.01.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.10.01[123-2016-56]-21270 16.01.2018

Konu : Organize sanayi bölgesinde bulunan taşınmazın şirket adına tescili ve üzerine inşa edilen binanın cins değişikliği işleminde yatırım teşvik belgesi kapsamında harç aranılıp aranılmayacağı hk.

İlgi : 27.12.2016 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinden; ... Organize Sanayi Bölgesinde ... ada ... parselde bulunan tapu tahsis belgeli taşınmazın, şirketiniz adına arsa tapusuna dönüştürülerek tescili ile üzerine inşa edilen fabrika binasının cins tashihiine ilişkin tapuda yapılacak işlemlerde, yatırım teşvik belgenizin bulunması

nedeniyle tapu harcı alınıp alınmayacağı konusunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/(a) bendinde, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye 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 maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı belirtilmiş, bu maddenin 09.08.2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 6728 sayılı Kanunun 33 üncü maddesiyle eklenen beşinci fıkrasında da, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yer alan yatırım mallarına ilişkin olarak Yatırım Teşvik Belgesi sahibi yatırımcılarla bu malların üreticileri ve tedarikçileri arasında düzenlenen kâğıtlar, münhasıran yatırım döneminde belge kapsamındaki yatırıma yönelik gayri maddi hakların kiralanması ve satın alınmasına ilişkin düzenlenen kâğıtlar, belge kapsamında sabit kıymet yatırımlarının imal ve inşasına yönelik düzenlenen sözleşmeler, taahhütnameler, teminatlar ve bu mahiyetteki kâğıtlar ile söz konusu yatırımlara yönelik danışmanlık ve teknik müşavirlik hizmetlerine ilişkin düzenlenen kâğıtlarla ilgili işlemlerin bu Kanunda yazılı harçlardan müstesna tutulacağı hükme bağlanmış olup, söz konusu fıkra, yatırım teşvik belgesi kapsamında gerçekleştirilecek arsa temini ile arsa üzerine inşa edilecek bina nedeniyle yapılacak cins değişikliği işleminin harçtan istisna olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesinde "OSB tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır" denilmektedir.

Buna göre, gerek 4562 sayılı Kanunun 21 inci maddesi ile sadece Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğinin harçtan muaf tutulmuş olması, gerekse de Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında tapuda yapılacak alım satım ve cins değişikliği işlemlerinin tapu harcından istisna tutulacağına dair bir hükmünün bulunmaması nedeniyle, Organize Sanayi Bölgesi ... ada ... parselde bulunan tapu tahsis belgeli taşınmazın arsa olarak Şirketiniz adına tescili ve bahse konu arsa üzerinde inşa edilen fabrika binasının cins tashihi işleminden, 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/(a) ve 13/(a) bentleri gereğince Şirketinizden tapu harcı aranılması 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026