

775 Sayılı Kanun Kapsamında Harç Muafiyeti.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140[57-2022/1]-39313
Tarih	13.06.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-73903997-140[57-2022/1]-39313

13.06.2022

Konu : 775 Sayılı Kanun Kapsamında Harç Muafiyeti.

İlgi : 22/02/2021 tarih ve 36121 sayı ile gelen özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 775 sayılı Gecekondu Kanunu gereğince ... Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi kapsamında bulunan ... ada ... no.lu parseldeki taşınmazının bedeline karşılık aynı bölgede tarafınıza teslim edilen konutun tapuda adınıza tescil işleminde harç aranıp aranmayacağı 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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (a) bendinde, 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 nispi tapu harcı aranılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca Kanunun 63 üncü maddesinde, tapuda işleme konu edilen devir ve iktisap bedelinin, emlak vergisi değerinden daha düşük beyan edildiğinin veya gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, eksik alınan harcın vergi ziyai cezasıyla birlikte alınacağı hükmüne yer verilmiştir.

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

Öte yandan, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; 2 nci maddesinde, bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmıyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu Kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 25 inci maddesinde, 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği; bu arsalar, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olmasının, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu; 26 ncı maddesinde, 25 inci maddede sözü geçen arsaların yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı, arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışlarının valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinde yapılacağı; binalar ve konutların, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabileceği; şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esasların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirleneceği açıklanmıştır.

775 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise "Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondulu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondulu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanunun 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği ve söz konusu arsaların yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde tespit edilecek bedellerle arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı anlaşılmaktadır.

Başkanlığımızca ... Belediye Başkanlığı ve TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı ile yapılan yazışmalar neticesinde, TOKİ'nin 26/05/2009 tarih ve 2459 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Kanunun 5, 7, 19 ve Geçici 9 uncu maddeleri uyarınca Gecekondulu Önleme Bölgesi ilan edilen ... Gecekondulu Önleme Bölgesinde hak sahipleri belirlenirken 775 sayılı Kanunun 25 ve 26 ncı maddesinde aranan şartlar

çerçevesinde işlem yapılmadığı, Başkanlığımıza ... Belediyesince gönderilen listelerde yer alanların bölgede adına gayrimenkul tescili yapılanlar olduğu anlaşılmıştır.

Bu itibarla, ... Gecekondü Önleme Bölgesi Projesi kapsamında yapılan ve ... ada ... no.lu parseldeki taşınmazınızın bedeline karşılık özelge talep formu ekinde yer alan Muvafakat Senedi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi uyarınca adınıza tescil edilecek gayrimenkule ilişkin olarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Kanunun 25 ve 26 ncı maddesinde aranan şartlar çerçevesinde işlem yapılmadığından, aynı Kanunun 33 üncü maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

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