

**Riskli yapı şerhi bulunan ada parsel ile riskli yapı şerhi bulunmayan
ada parselin tevhidinde oluşan ada parselde bulunan
taşınmazda 6306 sayılı Kanuna göre tapu harcı uygulaması**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140-32577
Tarih	08.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : 73903997-140[57-2019/2]-E.32577

08.07.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harç Muafiyeti.

İlgi : 21/01/2019 tarih ve 9324 sayı ile gelen özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı yazınız ile ekinde alınan özelge talep formunun incelenmesinden,

- Odunpazarı İlçesi ... Mahallesi ... ada 9 no.lu 289,96 m2 yüzölçümlü parselin 1/4 hissesi ... kızı Emine ..., 3/16 hissesi ... kızı Fatma ..., 3/16 hissesi ... kızı Suzan ..., 3/16 hissesi ... oğlu Mehmet Ali ..., 3/32 hissesi ... oğlu Gökmen ... ve 3/32 hissesi ... oğlu Hidayet adına kayıtlı iken Müdürlüğünüzce taşınmaza 24/12/2015 tarih ve ... yevmiye ile 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair belirtme yapıldığı ve ilgili idarenin 14/06/2017 tarih E.... sayılı yazısına istinaden 27/07/2017 tarih ve ... yevmiye numarası ile söz konusu belirtmenin terkinin yapıldığı,

- Bu parsel maliklerinin 9 no.lu parseldeki hisselerle sahip oldukları riskli yapı kapsamında olmayan ... Mahallesi ... ada 10 no.lu 67,30 m2 yüzölçümlü parsel ile ... ada 9 no.lu parselin tevhidini sonucu 343,28 m2 yüzölçümlü ... ada 74 parselin oluştuğu, ... ada 74 no.lu 343,74 m2 yüzölçümlü parselin hissedarları tarafından 14/10/2015 tarih ve ... sayılı "Düzenleme Şeklinde Vekaletname"ye istinaden vekilleri Hidayet ... ve Şükran ... tarafından 26/11/2018 tarih ... yevmiyeli resmi senetle 6 adet bağımsız bölümün kat irtifakı tesisi işlemi yapıldığı, başvuru ile ... ada 74 parsel zemin 1, birinci kat 3 ve ikinci kat 5 no.lu parselin malikleri tarafından kat irtifakı tesisi işleminde de kullanılan 14/10/2015 tarih ... sayılı "Düzenleme Şeklinde Vekaletname"deki satış yetkisini kullanarak vekil Hidayet ...'nın bu bağımsız bölümleri ... Yapı İnşaat Gayrimenkul San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne satmak için başvurduğu,

- Satış işleminde alıcı şirketin taşınmaz malikleri ile 14/10/2015 tarih ve ... sayılı "Düzenleme Şeklinde Daire Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ni sunarak bu sözleşmeye göre satışı istenen bağımsız bölümlerin alıcısı olan şirketin yapının müteahhidi olduğu,

belirtilerek riskli yapı kapsamında şerh tesisi yapılan ... ada 9 no.lu parsel ile riskli yapı kapsamında bulunmayan ... ada 10 no.lu parselin tevhidinden oluşan ... ada 74 no.lu parseldeki 1,3 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin satış işlemi talebinin karşılanmasında, 29/11/2018 tarihli ve 7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereğince muafiyet 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; 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.

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

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının, 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 yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin 29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişik dokuzuncu fıkrasında,

"(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 yapıların 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."

hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikleri ile müteahhit arasında düzenlenen sözleşmeye istinaden inşa edilen gayrimenkullerin hak sahipleri adına tapuya tescili ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden müteahhide isabet eden yapıların müteahhit adına tapuya tescil edilmesi işlemlerinde harç aranılmayacaktır.

Buna göre, üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... adada yer alan 9 parselin, aynı adada bulunan ve riskli yapı şerhi olmayan 10 parsel ile tapuda tevhit edilmesi sonucunda oluşan yeni parseldeki taşınmaz üzerine, 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla, sahipleri tarafından müteahhit ile yapılan "*Düzenleme Şeklinde Daire (Arsa Payı) Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi*"ne

istinaden inşa edilen yeni binadaki bağımsız bölümlerin hak sahibi malikler tarafından sözleşmedeki paylaşım esasları çerçevesinde müteahhide devri ile ilgili tapuda yapılacak işlemlerde; 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı belirtmesi bulunan eski ... ada 9 parsel e isabet eden kısmından tapu harcı aranılmaması gerekmekle birlikte, riskli yapı şerhi bulunmayan ... ada, 10 parsel e isabet eden kısmından Harçlar Kanununa bağı lı 4 sayılı tarifenin I/20-a fıkrasına göre tapu harcı tahsil edilmesi 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. — 18.09.2026