

6306 sayılı Kanun kapsamında üzerine "riskli yapı" şerhi konulan ve söz konusu riskli yapı şerhi daha sonra terkin edilen taşınmaza ilişkin olarak hak sahibi malikler ile müteahhit arasında Noterde düzenlenen, düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapuya şerhi işleminden harç aranılmaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-140[57-2015-74]-81
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[57-2015-74]-81

17/02/2016

Konu : Riskli yapı şerhi terkin edildikten sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya şerhinde 6306 sayılı Kanun kapsamında harç aranılıp aranılmayacağı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince "*riskli yapı*" olarak tespit edilen ... ili ... ilçesi ...

Mahallesi ... ada ... parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak hak sahibi malikler ile müteahhit arasında ... Noterliğinde düzenlenen .../.../2014 tarih, ... yevmiye no'lu ve .../.../2014 tarih, ... yevmiye no'lu düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapuya şerhi için .../.../2015 tarihinde Müdürlüğünüze müracaat edildiği belirtilerek, yapılacak şerh işlemlerinden harç alınıp alınmayacağı konusunda Başkanlığımızdan 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/12 nci maddesinde satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (bu bedel, sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden nispi harç alınacağı, 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise 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 esasları belirlemek olduğu belirtilmiş; 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği ve tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği, 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 resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni 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 resen yapılacağı veya yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, 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 hükme bağlanmıştır.

İncelenmesinden görüleceği üzere, 6306 sayılı 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 esasları belirlemek olduğu ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin "Riskli yapıların tespiti ve itiraz" başlıklı 7 nci maddesinin beşinci fıkrasında, ilgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkındaki bilgilerin ayni ve şahsi hak sahiplerine Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edileceği açıklanmıştır.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılarak yeniden inşa olunan gayrimenkullerin riskli yapı olduğuna dair tapuya şerh düşüldüğü tarih itibarıyla yapılacak işlemlerde harç istisnası uygulanması gerekmekte olup, riskli yapı şerhinin kaldırılmış olması, düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya şerhi işleminde harç istisnası uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerine ... tarih ve ... yevmiye ile "riskli yapı" şerhi konulan ve ve söz konusu riskli yapı şerhi .../.../2014 tarih ve ... yevmiye ile terkin edilen İzmir ili ... ilçesi ... Mahallesi ... ada ... parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak hak sahibi malikler ile müteahhit arasında ... Noterliğinde düzenlenen .../.../2014 tarih, ... yevmiye no'lu ve .../.../2014 tarih, ... yevmiye no'lu düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapuya şerhi işleminden harç aranılmaması gerekir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(**) Talebiniz zerine 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. — 09.09.2026