

Yapı ruhsatında müteahhit olarak adı geçmeyen firma tarafından yapılacak dönüşüm sonrası ilk satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	31435689-140-200522
Tarih	24.10.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Konya Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-31435689-140-200522

24.10.2024

Konu : Yapı ruhsatında müteahhit olarak adı geçmeyen firma tarafından yapılacak dönüşüm sonrası ilk satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hk.

İlgi : 06.06.2024 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ili, ilçesi, Mahallesi, ada, 1 parselde bulunan binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduklarının tespit edildiği, söz konusu parselde yeniden inşa edilecek yapıların müteahhitliğini şirketinizin üstlenerek arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı, A, B, C, D, E ve F bloktan oluşan inşaatın yapım sürecinin devam ettiği, ancak şirketinizin müteahhitlik sınıfı yeterli olmadığından A, B, E ve F blokların yapı ruhsatında yapı müteahhidi olarak şirketinizin % 100 hissesine sahip'ın yer aldığı belirtilerek, bu bloklardaki bağımsız bölümlerin şirketiniz tarafından satışında 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnasının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında,

"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 ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) 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 kağıtlar, resmi dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kağıtlar 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."

hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu düzenleme ile 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 ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, ili, ilçesi, Mahallesi, ada, 1 parselde yer alan riskli yapı şerhli taşınmazlara ilişkin arsa sahipleri ile şirketiniz arasında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmış olduğu, müteahhitlik sınıfınızın yeterli olmaması sebebiyle A, B, E ve F blokların müteahhitliğini şirketinizin % 100 ortağı olan'ın üstlenmiş olduğu, yapı ruhsatında yapı müteahhidi olarak'ın yer aldığı ve aynı sözleşmeye bağlı kalarak inşaatı bitirmeyi taahhüt ettiği anlaşıldığından, bu bloklarda şirketinizin işi yüklenen müteahhit kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamakta olup, bu nedenle şirketiniz tarafından A, B, E ve F bloklara ait dairelerin satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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