

7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin harçtan istisna olup olmadığı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.12[2019/974]-523890
Tarih	28.06.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.12[2019/974]-E.523890

28.06.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde noter harcı

İlgi : 03/05/2019 tarih 1506887 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İş Ortaklığınız ile TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında "*İstanbul Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi*" sözleşmesinin imzalandığı, İş Ortaklığınızın yükleniciliğini üstlendiği 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... ilçesi, ... ada, 73 parselde inşa edilen projede, kat irtifakının Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tesis edildiği, gayrimenkul sahibi Emlak Konut'un arsa bedelini yüklenici İş Ortaklığınıza fatura edeceği, yeni inşa edilen yapıda bulunan bağımsız bölümlerin alıcılara satışına ilişkin faturaların ise yüklenici olarak İş ortaklığınız tarafından tanzim edileceği ve üçüncü kişilere yapılacak bağımsız bölüm satışları için düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İş Ortaklığınızın satıcı olarak yer alacağı belirtilerek, söz konusu sözleşmenin 6306 sayılı Kanun kapsamında noter harcından istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu, 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

"(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."

şeklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren 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 tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanda inşa edilen yapıların gerek TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gerekse işi yüklenen müteahhit tarafından ilk satışı ve devrinin

anılan Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi uyarınca harçtan istisna olduğu dikkate alındığında, mezkur Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... ilçesi, ... ada, 73 parsel üzerine aranızdaki sözleşmeye istinaden İş Ortaklığınız tarafından yeni inşa edilen binalarda bulunan bağımsız bölümlerin işi yüklenen müteahhit İş Ortaklığınız ve TOKİ iştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından üçüncü kişilere satışına yönelik olarak 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden noter harcı aranılmaması 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