

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan ve adi ortaklığı oluşturan şirketler adına kayıtlı bağımsız bölümün satışında harç istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	E-97895701-140.04.01[2023/419]-1020665
Tarih	31.07.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2023/419]-1020665

31.07.2024

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan ve adi ortaklığı oluşturan şirketler
adına kayıtlı bağımsız bölümün satışında harç istisnası

İlgi : Bila tarih ve ... sayılı yazınız ve eki özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

- ... ili, ... ilçesi, ... Mah., ... ada, ... parsel sayılı muhtelif kişiler adına kayıtlı taşınmazın ... tarih ve ... yevmiye no.lu işlem ile ...'a satıldığı,

- Söz konusu taşınmazın tapu kaydına ... tarih ve ... yevmiye no.lu işlem ile "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı işlendiği,
- ... tarihinde ... Adi Ortaklığının kurulduğu, ... Belediyesi'nin ... tarih ve ... no.lu yapı ruhsatında ... parsel sayılı taşınmazın yapı müteahhidinin "... olarak görüldüğü,
- ... tarih ... yevmiye no.lu işlem ile ... parsel sayılı taşınmaz üzerine kat irtifakı tesis edilerek tüm bağımsız bölümlerin ... adına tescil edildiği ve söz konusu bağımsız bölümlerin ...'ın şahsi işletmesinin aktifine kaydedildiği,
- ...'ın şahsi işletmesinin ... Limited Şirketine dönüştüğü ve ... Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün yazısına istinaden ... tarih ve ... yevmiye no.lu işlem ile ... parsel sayılı taşınmazdaki bağımsız bölümlerin tamamının ... Limited Şirketi adına tescil edildiği,
- Müdürlüğünüze yapılan ... tarihli başvuru ile ... no.lu bağımsız bölümün satış ve ipotek işleminde 6306 sayılı Kanun gereğince harç istisnası talep edildiği

hususları belirtilerek, söz konusu satış ve ipotek işleminde 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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.

Aynı Kanunun 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 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.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı riskli yapının yerine inşa edilen binanın yapı ruhsatında "..., ... Adi Ortaklığı"nın müteahhit olarak görüldüğü, ...'ın ... yılında kurulan "... Adi Ortaklığı"nın ortağı olduğu, ...'ın söz konusu adi ortaklığın kurulmasından sonra ... yılında şahsi işletmesini ... Limited Şirketine dönüştürdüğü dikkate alındığında, işi yüklenen müteahhitlerden olduğu anlaşılan limited şirket adına kayıtlı bağısız bölümlerin dönüşüm sonrası ilk satışı işlemlerinden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi uyarınca harç 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. — 16.09.2026