

Yeni bir yapının yapılmasının mümkün olmaması, hakların uygulama alanı dışındaki bi parselde kullanılması halinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35831311-HARÇ-5159
Tarih	22.02.2018

T.C.

KARABÜK VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 35831311-HARÇ-5159

22.02.2018

Konu : HARÇ

İlgi : 28/11/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İli, İlçesi, Mah. ... ada 9 parselde bulunan taşınmazı, maliki'in 13.11.2012 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden şirketinize devrettiği, 11.08.2014 tarihinde söz konusu taşınmaza "Riskli Yapı" şerhi konulduğu ve daha sonra bulunduğu bölgeye Belediye Başkanlığı tarafından yeni imar uygulaması yapıldığı ve bölgede bulunan yerlerin okul, yol cami, park yeri, sağlık ocağı ve afete maruz bölge gibi kamusal alan olarak gösterildiğinden,'e yine aynı mahalle sınırları içerisinde ... ada ... parselde 6306 sayılı Kanun kapsamında şirketiniz tarafından inşa edilen binanın 25 nolu bağımsız bölümün verileceği belirtilerek, farklı parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümün yer sahibi adına tahsisinde 6306 sayılı Kanun gereği harç muafiyeti uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede 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 tekdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin ilk 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 amacı; 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 belirlemektir."* hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, *"Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir."* hükmü ve 6 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasında da; *"Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan 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 konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir....."* hükmü yer almaktadır.

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. Buna göre, uygulama alanındaki gayrimenkul malikinin 6306 sayılı Kanun uygulamasında hak sahibi olarak gerçekleştireceği işlemler harçtan bağışık tutulacaktır.

6306 sayılı Uygulama Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin (d) bendinde, yönetmelikte geçen Müdürlük ibaresinin Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü ifade ettiği belirtilmiştir, (ı) bendinde,

"Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu Kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı ifade eder."

hükmüne,16 ncı maddesinin (ç) bendinde,

"İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

....

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut yapının satın alınması işlemi, Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alandaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır."

hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, anılan Yönetmeliğin 15 nci maddesinin 11 inci fıkrasında *"Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir."* hükmü bulunmaktadır.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak tespit edilen gayrimenkulün yerine, zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni bir yapının yapılmasının mümkün olmaması ve söz konusu yapı nedeniyle Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki bir parselde kullanılacağına dair Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden yazı alınmış olması halinde,'e ait uygulama alanı içinde Mah. ... ada, 9 parselde bulunan taşınmaza karşılık yine aynı mahalle sınırları içerisinde ... ada 83

parselde 6306 sayılı Kanun kapsamında şirketiniz tarafından inşa edilen binada bulunan 25 nolu bağımsız bölümün tahsisi ile ilgili olarak tapuda yapılan tescil işleminden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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