

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu bildirilen taşınmazın dönüşüme tabi tutulmadan önce hissedarlar arasında yapılacak satış işleminde harç uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	66813766-140.10.01[123-2017-24]-185698
Tarih	27.12.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.10.01[123-2017-24]-185698 27.12.2017

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu bildirilen taşınmazın dönüşüme tabi tutulmadan önce hissedarlar arasında yapılacak satış işleminde harç uygulaması.

İlgi : 17.08.2017 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ...İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ve ... Parsel 341,00 m2 arsa niteliğindeki taşınmazın birden fazla malik adına kayıtlı olduğu, maliklerden biri tarafından diğer maliklerin hisselerinin satın alındığı ve söz konusu işlemin 6306 sayılı Kanun kapsamında ilk satış işlemi olarak değerlendirildiği, ancak iki hissedarın daha aynı hissedara yapacakları satış işleminin de 6306 sayılı Kanun kapsamında ilk satış işlemi olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek, "riskli

yapı" belirtmesi olan birden fazla hissedarı bulunan taşınmazlarda harç muafiyetinin sadece ilk satıştaki hissedara mı, yoksa ayrı ayrı her bir hissedarın yaptığı ilk satış işlemine mi uygulanacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı" nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

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 esasların belirlenmesi olduğu; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, 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.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin incelenmesinden, 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.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi olduğu bildirilen ...İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ve ... Parsel 341,00 m2 arsa niteliğindeki taşınmazın hissedarları arasında yapılacak satış işlemlerinden, aynı taşınmazda malik olan her bir hissedarın hissesinin satışı dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satış işlemi olması durumunda 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. — 18.09.2026