

"Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne istinaden inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahibi malik adına tescilinde harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35831311-HARÇ-25
Tarih	20.11.2017

T.C.

KARABÜK VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 35831311-HARÇ-25

20.11.2017

Konu : 6306 Sayılı Kanun

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İlçesi ... Mah. 593 ada 1 parsel sayılı 858 m² "bahçeli kargir ev" niteliğindeki taşınmaz... ve ... adlarına kayıtlı iken taşınmazın tapu kaydına 24/7/2015 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi işlendiği ve söz konusu taşınmazın, riskli yapı şerhi bulunmayan 593 ada 330 parsel sayılı 54,40 m² "arsa" niteliğindeki taşınmaz ile ... tarih ve ... yevmiye ile birleştirildiği, "riskli yapı" şerhinin birleştirme, imar ve yola terk uygulamaları sonucu yeni oluşan 593 ada 331 parsel 696,47 m² "bahçeli kargir ev ve arsası" niteliğindeki taşınmaza taşındığı, söz konusu parseldeki taşınmazın niteliğinin tarih ve ... yevmiyeli cins değişikliği işlemi sonucu "arsa" olarak tescil edilerek riskli yapı şerhinin terkin edildiği, 593 ada 331 parsel sayılı taşınmazın 26/2/2016 tarihinde düzenlenen Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden müteahhit'a devredildiği belirtilerek, söz konusu sözleşme gereğince müteahhit tarafından hak sahibi maliklere yapılacak devir işlemlerinin harçtan istisna olup olmayacağı 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 ekli (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncye 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 binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, 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, 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; 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği ve tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği hüküm altına alınmıştır.

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.

Özelge talep formu ekinde yer alan ... ve ... adlarına kayıtlı ... İlçesi ... Mah. 593 ada 331 parselde bulunan taşınmaza kat karşılığı inşaat yapmak üzere yüklenici ... ile arsa sahipleri arasında ... Noterliğince düzenlendiği anlaşılan ... tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış

Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin "4-ARSANIN MÜTEAHHİTE DEVRİ" başlıklı bölümünün (4.2) maddesinde, sözleşme konusu arsanın belediyede, tapuda, yapı denetim firmasında, Türk Telekom'da, Kedaş'da, Kargaz'da ve tüm resmi devlet dairelerinde işlerin daha sağlıklı ve çabuk yürütülebilmesi için tapuda rayiç bedeli karşılığında müteahhite satılacağı, (4.3) maddesinde, mal sahibinin bu arsa satışı sebebiyle müteahhitten alacağını teminat altına almak için, tapu satış bedeli kadar tapuya ipotek şerhi koyacağı, müteahhidin kat irtifak tapularının çıkmasından sonra arsa sahiplerine düşen bağımsız bölümlerin kat irtifak tapularını vereceği, kat irtifak tapuları arsa sahiplerine verildikten sonra arsa tapusu üzerindeki ipoteğin kaldırılacağı, "5-BAGIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI" başlıklı bölümünde ise 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ile 2 no'lu bağımsız bölümün ½ hissesinin arsa sahibine, diğer bağımsız bölümlerin müteahhide verileceği belirtilmiştir.

Buna göre, üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan 593 ada 1 parsel sayılı 858 m² büyüklüğündeki taşınmazın riskli yapı şerhi bulunmayan 54,40 m² büyüklüğündeki taşınmaz ile birleşmesi sonucu oluşan, ancak imar ve yola terk uygulamaları sonucu 696,47 m² büyüklüğe sahip olan ve 593 ada 1 parselde bulunan riskli yapı şerhi üzerine taşınmış olan ... İlçesi ... Mah. 593 ada 331 parselde kayıtlı taşınmazın, 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla, sahipleri tarafından müteahhit ile yapılan "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne istinaden müteahhide devredildiği dikkate alındığında, söz konusu sözleşmeye istinaden inşa edilen bağımsız bölümlerin 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi malik olduğu anlaşılan ... ve ... 'a devri ile ilgili tapuda yapılacak işlemlerden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında tapu harcı 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.

