

Riskli yapı üzerinde bulunan ipoteğin temlik işleminin harçtan istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2017/47]-
Tarih	15.11.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01[2017/47]- 15.11.2017

Konu : Riskli yapı üzerinde bulunan ipoteğin temlik işleminin harçtan istisna olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ve kat irtifakı kurulmuş olan ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ... Otomotiv Nak. Boya Yapı Malz. İnş. Emlak Alım Satım Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait hisseleri üzerinde ... Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. ile aralarında akdedilen ... tarihli protokol gereği, ... Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin borçlarına karşılık ... Turizm ve Gıda San. Ltd. Şti., ... İnş. Taahhüt Müh. ve Yapı Malz. Ltd.Şti., ... Turizm İnş. Yat. Tic. ve San. A.Ş. lehine ... tarih ve ... yevmiye ile ... TL bedelle ipotek tesis edildiği ve ... Turizm ve Gıda San. Ltd. Şti.'nin hisselerinin ... İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye satılması sebebiyle söz konusu ipoteğin temlikinin istendiği belirtilerek, ipotek temlik işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan 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 hükme bağlanmış, 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 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."* hükmü; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmü bulunmaktadır.

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 dönüşüme müteallik yapılacak işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemler ile dönüşümle ilgisi bulunmayan işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

... tarih ve ... sayılı yazınız ekinde yer alan ... tarih ve ... yevmiye nolu gerçekleştirilen ipotek tesis işlemine ait resmi senedin tetkikinde, ... Otomotiv Nak. Boya Yapı Malz. İnş. ... Alım Satım Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ... hissesi ile ... ada ... parselde kayıtlı taşınmazın maliki bulunduğu, ... Turizm ve Gıda San. Ltd. Şti., ... İnş. Taahhüt Müh. ve Yapı Malz. Ltd.Şti., ... Turizm İnş. Yat. Tic. ve San. A.Ş.'nin oluşturduğu ... Grup İnşaat İş Ortaklığı ile ... Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında akdedilen ... tarihli protokol gereği, ... Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin ..., ... mahallesi, ... adada yapılacak inşaatın ... metrekafe brüt bağımsız bölümü ... Grup İnşaat İş Ortaklığına devretme borcu altına girdiği, borcun teminatı olarak da ... Otomotiv Nak. Boya Yapı Malz. İnş. Emlak Alım Satım Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ... hissesi üzerine ... TL bedelle ... Grup İş Ortaklığını oluşturan şirketler lehine ipotek tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Buna göre, söz konusu ipotek temlik işlemi 6306 sayılı Kanunda sayılan dönüşüme yönelik işlemler kapsamında değerlendirilemeyeceğinden, mezkur Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün değildir.

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