

6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahipleri tarafından sözleşme kapsamında GOPAŞ'a temlik edilen hisselerin GOPAŞ aracılığıyla belediyeye devrinde harç istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2023/411]-958509
Tarih	06.10.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2023/411]-958509

08.09.2023

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahipleri tarafından sözleşme kapsamında ...AŞ'a temlik edilen hisselerin ...AŞ aracılığıyla belediyeye devrinde harç istisnası

İlgi : tarih ve sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

- Gaziosmanpaşa İlçe sınırları içerisinde bulunan Bağlarbaşı Mahallesinin (7B Bölgesi) 26/1/2013 tarih ve 28540 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 24/12/2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre riskli alan ilan edildiği,

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının, Bakanlar Kurulu Kararları ile Gaziosmanpaşa İlçesinde ilan edilen riskli alanlardaki yetkilerini Gaziosmanpaşa Belediyesine verdiği, mezkûr yetkilerin bir bölümünün Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi kararlarına istinaden kentsel dönüşüm alanında hak sahipleri ile anlaşmalar imzalanması hususunda şirketinize devredildiği,

- Şirketinizin Gaziosmanpaşa Belediyesinden kendisine devredilen yetkilere istinaden söz konusu riskli alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmeye başladığı, bu kapsamda şirketinizin hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapmaya başladığı ve hak sahipleri ile "*Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Koordinatörlük Sözleşmeleri*" imzaladığı, kentsel dönüşüm uygulama çalışmalarının devam edebilmesi için hak sahipleri adına kayıtlı taşınmazların arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden Belediyeye veya Maliye Hazinesine devredilmek üzere hak sahipleri ile ilgili idareler arasında aracı niteliğinde olan şirketinize temlik edildiği, söz konusu devir temlik işlemleri esnasında 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesi gereğince tapu harcından muafiyet uygulandığı,

- Gaziosmanpaşa Belediye Meclisinin 8/3/2018 tarih ve ... no.lu kararı ile "*... ..AŞ'a verilen yetkiye istinaden yapılan tüm iş ve işlemlere başka bir idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşme imzalanıncaya kadar devam edilmesi suretiyle idare veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile sözleşme imza altına alındığı tarihten itibaren geçerli olmak üzere ilgi (b), (e), ... Meclis Kararlarının "... 7A-7B Bölgesi ve 12C Bölgesi için" iptali ...*" düzenlemesi gereğince şirketinize devredilen yetkilerin iptaline karar verildiği,

- Söz konusu alanı da kapsayacak şekilde 21/5/2019 tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı arasında işbirliği protokolü akdedildiği, kentsel dönüşüm uygulama çalışmalarının söz konusu protokol uyarınca işbu işbirliği protokolüne istinaden ilgili idareler

tarafından devam ettirildiği,

- Gelineen süreçte, alandaki kentsel dönüşüm uygulama çalışmalarının tamamlanabilmesi için hak sahiplerine ait taşınmazların tümünün Gaziosmanpaşa Belediyesine devrinin talep edildiği

hususları belirtilerek, yetkili idarelerin (Gaziosmanpaşa Belediyesi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) söz konusu alandaki kentsel dönüşüm uygulama çalışmalarına devam edebilmesi için İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Bağlarbaşı mahallesi, ... ada, ... parsel - ... ada, ... parsel - ... ada, ... parsel sayılı taşınmazlardaki hak sahiplerine ait hisselerin tümünün talep üzerine Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına devri sırasında 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 1/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında 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 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; 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, idarenin; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade ettiği; (ç) bendinde, riskli alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca (2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK ile yapılan değişiklik öncesinde,

Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca) kararlaştırılan alanı ifade ettiği, 6 ncı maddesinin on ikinci fıkrasında ise, Bakanlığın, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise,

"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, 6306 sayılı Kanun Kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi de hak sahipleri adına kayıtlı taşınmazların 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla hak sahipleri ile şirketiniz arasında imzalanan "*Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat ve Koordinatörlük Sözleşmeleri*"ne istinaden Belediyeye veya Maliye Hazinesine devredilmek üzere hak sahipleri ile ilgili idareler arasında aracı niteliğinde olan şirketinize temlik edildiği, ancak 21/5/2019 tarihinde şirketinizin yetkilerinin sona erdiği ve bu tarih itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı arasında iş birliği protokolü akdedildiği, kentsel dönüşüm uygulama çalışmalarının söz konusu protokol uyarınca ilgili idareler tarafından devam ettirildiği, bu kapsamda hak sahiplerine ait taşınmazların tümünün Gaziosmanpaşa Belediyesine devrinin talep edildiği dikkate alındığında, 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla İstanbul ili, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı mahallesi, ... ada, ... parsel - ... ada, ... parsel - ... ada, ... parsel sayılı taşınmazlardaki hak sahiplerine ait hisselerin tümünün Kanunda belirtilen yetkili idarelerden olan Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına devrine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemlerden, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında tapu harcı 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. — 10.09.2026