

Riskli yapı belirtmesi bulunan ve bulunmayan parsellerin tevhid edilmesi sonrasında oluşan parselde inşa edilen yeni yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin satışında tapu harcı uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	35831311-010.01-1037
Tarih	16.01.2023

T.C.

KARABÜK VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-35831311-010.01-1037

16.01.2023

Konu : Riskli yapı belirtmesi bulunan ve bulunmayan parsellerin tevhid edilmesi sonrasında oluşan parselde inşa edilen yeni yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin satışında tapu harcı uygulaması

İlgi : 06/12/2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ili, ilçesi, ... ada parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin satışı için (....) tarafından Müdürlüğünüze talepte bulunulduğu, söz konusu taşınmazın mezkur Şirket adına kayıtlı adada bulunan ve no.lu parsellerin tevhide sonucu meydana geldiği, taşınmazlardan ada no.lu parsel üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı belirtmesi bulunduğu, no.lu parsel üzerinde ise riskli yapı belirtmesi bulunmadığı belirtilerek, söz konusu satış işlemlerinin tapu harcından istisna olup olmadığı hakkında 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; 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 şuyunun 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 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 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklik sonrası, 10/12/2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri tapu harcından istisna tutulmuştur. Söz konusu maddede 7410 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile 15/6/2022 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından yapılan dönüşüm sonrası ilk satış işlemleri de istisna kapsamına alınmıştır.

Diğer taraftan, söz konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatının incelenmesinden, Kırtay Ltd. Şti.'nin yapının müteahhidi olduğu anlaşılmıştır.

Bu itibarla, adına kayıtlı 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı belirtmesi bulunan ada no.lu parsel ile riskli yapı belirtmesi bulunmayan ada no.lu parselin tevhid edilmesi sonrasında oluşan ada no.lu parselde inşa edilen yeni yapıların işi yüklenen müteahhidinin de anılan Şirket olduğu dikkate alındığında, söz konusu yeni yapılarda bulunan bağımsız bölümlerden; ada no.lu parselde isabet edenlerin satışında 6306 sayılı Kanun kapsamında istisna uygulanması gerekmekte olup, riskli yapı şerhi bulunmayan ada no.lu parselde isabet edenlerin satışında ise 6306 sayılı Kanun kapsamında istisna 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