

6306 Sayılı Kanun Kapsamında riskli yapı şerhi bulunan parsellerle riskli yapı şerhi bulunmayan parsellerin tevhidî sonucu meydana gelen parsel üzerine inşa edilen yapının cins tashihi işleminde 6306 sayılı Kanun kapsamında harç aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66491453-140.04.01-8627
Tarih	06.06.2022

T.C.

KIRŞEHİR VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-66491453-140.04.01-8627

06.06.2022

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında riskli yapı şerhi bulunan parsellerle riskli yapı şerhi bulunmayan parsellerin tevhidî sonucu meydana gelen parsel üzerine inşa edilen yapının cins tashihi işleminde 6306 sayılı Kanun kapsamında harç aranılıp aranılmayacağı hk.

İlgi

:

04.03.2022 Tarihli Özelge Talep Formu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... ili, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu, söz konusu taşınmazın riskli yapı şerhi bulunmayan ... ada, ... parsel ile tevhid edilerek ... ada, ... parselin meydana geldiği, ... ada, ... parselin arsa sahibi ile firmanız arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı ve 10 adet bağımsız bölümü bulunan yeni bir bina inşa edildiği belirtilerek, tapuda yapılacak cins tashihi işleminde 6306 sayılı Kanun kapsamında harç aranılıp aranılmayacağı 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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 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 esasları belirlemek olduğu; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında,

"(9) 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 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 kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar 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."

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan gayrimenkullerin yıkılarak yerine inşa edilen yeni binalarda hak sahibi malikler ile müteahhit firmalar adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, tapuda hak sahibi malikler ile müteahhit firmalar adına kayıtlı iken üçüncü kişilere satılan ve bu kişiler adına kayıtlı bulunan

bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılacak cins tashihi işlemlerinden ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.

Bu itibarla, özelge talep formunuzda 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu belirtilen ... adada yer alan ... parselin tapu kaydına riskli yapı şerhi işlenmiş olması kaydıyla, söz konusu parselin aynı adada bulunan ve riskli yapı kapsamında bulunmayan ... parsel ile tapuda tevhit edilmesi sonucunda yeni oluşan ... ada ... parselde inşa edilen binada bulunan bağımsız bölümlerden; 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerinde riskli yapı olduğu tespit edilen ... ada, ... parsele isabet eden ve bu parselde hak sahibi olan malikler ile müteahhit firmalar adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, riskli yapı şerhi bulunmayan ... ada, ... parsele isabet edenlerden harç aranılması 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.

