

**6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkulün dönüşüm öncesi hissedarlar arasında satışından sonra tekrar yapılacak satış işleminde harç istisnası**

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                              |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                      |
| <b>Özelge no</b>  | 97895701-140.04.01[2021/901]-433183 |
| <b>Tarih</b>      | 19.04.2022                          |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı**

**(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)**

Sayı : E-97895701-140.04.01[2021/901]-433183

19.04.2022

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkulün dönüşüm öncesi hissedarlar arasında satışından sonra tekrar yapılacak satış işleminde harç istisnası

İlgi : Bila tarih ve 1567188 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız eki özelge talep formunun incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ...mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazlar üzerine 22/7/2020 tarihi itibarıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlendikten sonra taşınmaz hissedarlarından bazılarının hisselerini yine taşınmazlarda hissedar olan ...'a sattığı, işlem sırasında 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnası uygulandığı, bu defa ... tarafından hisselerinin tamamının harç istisnası uygulanmak suretiyle satışının talep edildiği belirtilerek, söz konusu satış işlemlerinde harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hakkında görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin 29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişen 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."

hükmü yer almaktadır.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi ile 6306 sayılı 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 harçtan istisna edilmiştir.

Buna göre, 22/7/2020 tarihi itibarıyla riskli yapı şerhi işlenen söz konusu taşınmazlardaki hissedarlar tarafından aynı taşınmazlarda hissedar olan ...'a yapılan hisse satışı işlemlerinin dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satış işlemi olduğu dikkate alındığında, adı geçen diğer hissedarlardan devir aldığı söz konusu hisselerin satışına ilişkin işlemlerin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamakta olup, diğer hissedarlardan devralınmayıp ... adına kayıtlı bulunan ve dolayısıyla dönüşüm öncesi ilk defa devre konu olacak diğer hisselerin satışı işlemlerinden ise 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.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026