

**6306 sayılı Kanun kapsamında TOKİ tarafından inşa edilerek
belediyeye devredilen bağımsız bölümlerin hak sahipleri adına
tescili**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/2]-440562
Tarih	07.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.12[2021/652]-442090

07.06.2021

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında TOKİ tarafından inşa edilerek belediyeye
devredilen bağımsız bölümlerin hak sahipleri adına tescili

İlgi : 14.04.2021 tarih 1773178 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilen Mahallesi (12B Bölgesi) Belediyeniz ve TOKİ arasında akdedilen protokoller kapsamında, proje alanındaki Belediyenize ve hak sahiplerine ait taşınmazların TOKİ'ye devredildiği ve inşaat çalışmalarının tamamlandığı, kura çekiminin noter huzurunda yapıldığı ve konutların teslimi aşamasına gelindiği, TOKİ ile imzalanan 1 no.lu Ek Protokolün 3 üncü maddesi çerçevesinde TOKİ tarafından hak sahiplerine verilmek üzere Belediyenize konutların teslim edileceği, akabinde konutların Belediyeniz tarafından hak sahiplerine devir edilmesi sürecinde 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı ödenip ödenmeyeceğine dair görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 şuyuun 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, 10.12.2018 tarihli ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7153 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile değişik 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da;

"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 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.

Özelge talep formu ekinde yer alan "..... ili, ilçesi, Mahalleleri Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Protokol"ün "Protokolün Konusu ve Kapsamı" başlıklı 3 üncü maddesinde, "İş bu Protokolün konusu, 6306 sayılı Kanun kapsamında 2015/7602 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen ve deprem riski taşıyan, köhnemiş/çarpyık yapılaşma bulunan ve yeterli donatı alanı olmayan Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda ilgili kanunlar çerçevesinde TOKİ ve BELEDİYE işbirliği ile Kentsel Dönüşüm Projesi gerçekleştirilerek, alanda yaşayan hak sahiplerine çağdaş standartlarda kentsel

alanlar oluşturulmasıdır.

Kentsel Dönüşüm Alanı'nın emsale esas inşaat alanı toplamı üzerinden Kentsel Dönüşüm Alanı'ndaki hak sahiplerine ve Kentsel Dönüşüm Alanı'nda hissesi olan BELEDİYE'ye verilecek proje m2'sinden (Belediye'nin emsale esas inşaat alanının %25'i) geriye kalan kısım; projenin finansman giderlerini karşılamak ve aynı zamanda Kentsel Dönüşüm Alanı'nın diğer etaplarında konut üretmek amacıyla TOKİ'ye kalacaktır." denilmektedir.

Söz konusu protokolün 4 üncü maddesinde, Kentsel Dönüşüm Projesinin, Belediye tarafından Kentsel Dönüşüm Alanındaki hak sahipleri ile uzlaşma sonrası anlaşmaların yapılarak tahliye işlemlerinin yapılması ve bütün mülkiyetlerin her türlü şerh ve takyidattan ari olarak TOKİ'ye devrine müteakip başlatılacağı, vaziyet planı ile kentsel tasarım, mimari avan ve uygulamaya esas mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması, ruhsatlarının alınması işlemlerinin Belediye tarafından; projenin yapım ihalesi, inşaatların yapılması, konutların teslimine ilişkin tüm iş ve işlemlerin TOKİ tarafından yürütüleceği, alanda yapılacak konut/ticari birimlerden hak sahiplerine ve Belediyeye arsaları karşılığında yararlandırılacak/verilecek olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konut ve ticari yapıların tasarruf hakkının TOKİ'ye ait olduğu, Kentsel Dönüşüm Alanında bulunan Belediye adına kayıtlı parsellerin, proje kapsamında TOKİ'ye devredileceği; 5 inci maddesinde, Belediyenin, Kentsel Dönüşüm Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, proje kapsamında TOKİ tarafından yapılacak yapılardan mahsuplaşma veya borçlandırma yoluyla edinmek üzere TOKİ'ye devir edilmesi ya da bedel alması şartıyla muvafakatname alacağı; 9 uncu maddesinde, madde 5'te tanımlanan hak sahiplerinin tespiti ile madde 6'da tanımlanan değer tespiti sürecinin tamamlanmasından sonra Belediyenin, Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yer alan ve muvafakat senedini imzalayarak anlaşmaya varılan hak sahiplerine ait yapı ve eklentileri madde 8'deki esaslar uyarınca tasfiye edip temizleyeceği ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından sonra çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için TOKİ'ye devredeceği ifadelerine yer verilmiştir.

Ayrıca, "..... ili, ilçesi, Mahalleleri Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi 1 No.lu Ek Protokol"ün 3 üncü maddesinde de; "... İş bu 1 no.lu Ek Protokol ile "1. Etap Proje Alanında satışa esas daire brüt alanı toplamı 100.000,00 m2'yi geçmeyecek şekilde belirlenecek projenin 55.000,00 m2'si hak sahiplerine ve BELEDİYE'ye verilmek üzere BELEDİYE'ye, geri kalanı TOKİ'ye ait olacak şekilde **BELEDİYE tarafından TOKİ adına ruhsat düzenlenerek (yapım ihalesi sonucunda yüklenici adına yenilemek koşuluyla), kat irtifakı tesis edilecek ve buna müteakip TOKİ tarafından inşaatları**

tamamlanarak BELEDİYE'ye teslim edilecektir." açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen ve deprem riski taşıyan, köhnemiş/çarpık yapılaşma bulunan ve yeterli donatı alanı olmayan Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'ndaki hak sahibi maliklere ait taşınmazların çağdaş standartlarda kentsel alanlar oluşturulması amacıyla TOKİ'ye devredildiği, TOKİ tarafından inşa ettirilen konutların hak sahiplerine ve Belediyenize verilmek üzere Belediyenize devredileceği dikkate alındığında, söz konusu konutların Belediyeniz tarafından hak sahiplerine devir edilmesine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemlerin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi kapsamında harçtan istisna tutulması 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. — 09.09.2026