

Taşınmazın mirasçısının taşınmaz ile ilgili haklarını temlik etmiş olması nedeniyle tapuda yapılacak tescil işleminde 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesinde yer alan şartları taşıması halinde 33 üncü maddesinde yer alan istisna hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140-16179
Tarih	24.03.2021

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 73903997-140[57-2020/3]-16179

24.03.2021

Konu : 775 Sayılı Kanun Kapsamında Harç Muafiyeti

İlgi :

- a) 04/11/2020 tarih ve 146895 sayı ile gelen yazınız.
- b) 09/06/2020 tarih ve 74181 sayı ile gelen özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 775 sayılı Gecekondu Kanunu gereğince Eskişehir Odunpazarı Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi kapsamında bulunan ... ada ... no.lu parseldeki'ya ait taşınmaz bedeline karşılık'nın mirasçısı olarak tarafınıza teslim edilen konutların tapuda adınıza tescil işleminde harçtan istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, 58 inci maddesinde de tapu ve kadastro harçlarının mükellefleri sayılmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin "*Tapu İşlemleri*" başlıklı I inci bölümünün 13/a fıkrasında; "*Arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için)*" maktu harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 775 Sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesinde; "*Bu kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, islah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.*" hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Kanunun hükümlerinden kanunun amacının gecekonduların, kanundaki tanımıyla kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerinde sahibinin rızası olmaksızın yapılan yapıların ıslahı, tasfiyesi ve yapımının önlenmesi olduğu, Kanunun uygulanmasından belediyelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, 775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondulu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu Kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanlarda bulunan arsaların Kanunun 25 inci maddesine belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği anlaşılmaktadır. Nitekim Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan yazıda da, özel mülkiyetteki taşınmazların 775 sayılı Kanun hükümlerine tabi olabilmesi için Kanunun amacına uygun olarak belediyelerce kamulaştırılması veya satın alınması ve tahsis edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, 775 sayılı Kanunun 25 inci maddesinde yer alan şartları taşıyanlara yapılan devir işlemlerinde aynı Kanunun 33 üncü maddesinde yer alan istisna hükmünün uygulanması gerekmekte olup, 775 sayılı Kanunun 25 inci maddesinde yer alan şartları taşımayanlara yapılan devir işlemlerine ise söz konusu istisna hükmünün uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesi ile Başkanlığımızca ... Belediye Başkanlığı ile yapılan yazışmalar neticesinde, Eskişehir Karapınar Gecekondulu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan hak sahipleri listesinde ... blok ... no.lu daireye ilişkin olarak mirasçısı olduğunuz'nın adının yer aldığı,'nın 7/9/2014 tarihinde vefatı nedeniyle ile birlikte yasal mirasçısı olduğunuz, 23/10/2014 tarihli devir protokolü ile tarafından T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ile akdettiği 23/10/2014 tarihli Gayrimenkul Satış Sözleşmesinden doğan her türlü haklarını ve bu sözleşmeye göre bu protokol tarihine kadar yaptığı ödeme tutarını tarafınıza temlik ettiği anlaşılmıştır.

Ayrıca, 4/11/2020 tarih ve 146895 sayılı dilekçeniz ekinde Başkanlığımıza sunmuş olduğunuz 30/10/2020 tarihli "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"nda ana taşınmaz niteliği "Dokuz Katlı ..., ..., ..., ..., ..., ... On Katlı ..., ..., ..., ..., ..., ... Bloklardan Oluşan Betonarme Bina ve Bir Katlı Kargır Trafo ve Arsası" olan .../Dördüncü/-(Bağ Böl. No:...) olarak kayıtlı konut niteliğindeki taşınmazın malikinin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) olduğu görülmüştür.

Bu itibarla,'nın mirasçısı olarak, diğer mirasçı'nın söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak haklarını tarafınıza temlik etmiş olması nedeniyle tapuda adınıza yapılacak tescil işlemlerinde,'nın 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesinde yer alan şartları taşıması halinde 33 üncü maddesinde yer alan istisna hükümleri uygulanabilecek olup söz konusu şartları taşıyamaması halinde ise istisna hükmünün uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

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