

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilen yapının dönüştürülmesine ilişkin olarak düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesine ek olarak düzenlenen sözleşmede yer alan paylaşım şemasında müteahhit firmaya kaldığı belirlenen dükkanların müteahhit firmaya devrinde tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	�zelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	50426076-140[123-2019/20-425]-20802
Tarih	18.03.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAřKANLIđI

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüđü)

Sayı : 50426076-140[123-2019/20-425]-20802

18.03.2021

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harç Muafiyeti

İlgi : 14/11/2019 tarihli ve 4291127 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile ekinde yer alan özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; Müdürlüğünüz yetki alanında bulunan, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... no.lu ada, 1 no.lu parselde yer alan taşınmaz malikleri ile müteahhit firma Nakliyat Hafriyat İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında 6306 sayılı Kanun kapsamında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" düzenlendiği, sözleşmede yer verilen paylaşım şemasında A ve B bloklarda bulunan dükkanların maliklere mi, yoksa müteahhit firmaya mı bırakıldığı belirlenmediği, sözleşmeye ek olarak hazırlanan düzeltme beyannamesi ile söz konusu dükkanların müteahhit firmaya bırakıldığı belirtilerek, söz konusu dükkanların müteahhit firmaya devrinde tapu harcı ve döner sermaye ücreti aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 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.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise 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 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 esasların belirlenmesi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun, 10.12.2018 tarih 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 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"

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikleri ile müteahhit firma arasında düzenlenen sözleşmeye istinaden inşa edilen gayrimenkullerin hak sahipleri adına tapuya tescili ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden müteahhit firmaya isabet eden yapıların müteahhit firma adına tapuya tescil edilmesi işlemlerinde harç aranılmayacaktır.

Özelge talep formu eklerinin incelenmesinden, üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, 1 parselde yer alan taşınmazlarla ilgili olarak taşınmaz malikleri ile müteahhit firma Nakliyat Hafriyat İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında ... 8. Noterliğinde .../2/2019 tarih ve ... yevmiye ile "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" düzenlendiği, yapılan bu sözleşme ekinde yer alan kat paylaşım şemasında, A ve B bloklarda yer alan dairelerin kimlere ait olacağına dair belirlemelere yer verilmesine rağmen, dükkanların ne şekilde paylaşılacağı hakkında hükümlere yer verilmediği, 8/11/2019 tarih ve ... yevmiye ile yine Noterliğinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Düzeltme Beyannamesi" ile kat paylaşım şemasının düzeltildiği ve daha önce kimlere ait olacağına dair belirleme yapılmayan dükkanların müteahhit firmaya bırakıldığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilen yapının dönüştürülmesine ilişkin olarak düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesine ek olarak düzenlenen sözleşmede yer alan paylaşım şemasında müteahhit firmaya kaldığı belirlenen dükkanların müteahhit firmaya devrinde tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Öte yandan, döner sermaye ücreti Harçlar Kanununa göre alınan bir bedel olmayıp, tapu müdürlüklerince alınan bir bedel olduğundan, söz konusu bedele ilişkin talebin Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi 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. — 13.09.2026