

Sözleşmesi gereği müteahhide devredilen arsa payının, sözleşmenin iptali nedeniyle geri alınmasından sonra başka müteahhitle yapılan sözleşme gereği devrinden harç alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	57062627-140.04.01-E.14230
Tarih	24.09.2020

T.C.KASTAMONU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 57062627-140.04.01-E.14230

24.09.2020

Konu : Sözleşmesi gereği müteahhide devredilen arsa payının, sözleşmenin iptali nedeniyle geri alınmasından sonra başka müteahhitle yapılan sözleşme gereği devrinden harç alınıp alınmayacağı hk.

İlgi : 28/08/2020 tarih ve 37281 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Mahallesi ... ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın tapuda 108 kişi adına kayıtlı olduğu, taşınmazın tapu kaydına 30/11/2016 tarih ve ... yevmiye ile 6306 sayılı Kanun gereği riskli yapı şerhi işlendiği ve taşınmazda tesisli bulunan kat mülkiyetinin terkin edilerek ana taşınmaz olarak tescil edildiği, taşınmaz maliklerinin ... adlı firma ile yaptıkları kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden hisselerinin bir bölümünü adı geçen müteahhit firmaya 2018 yılında harçsız olarak devrettikleri, ancak müteahhit firmanın inşaatı yapamaması nedeniyle kat karşılığı inşaat

sözleşmesinin iptal olduğu ve taşınmaz hisselerinin maliklere harç alınarak geri verildiği, bu defa taşınmaz maliklerinin iş ortaklığınız ile sözleşme yaptıkları belirtilerek, sözleşme gereği taşınmaz maliklerince hisselerinin %70'lik kısmının inşaat yapılmak üzere iş ortaklığınıza devredilmesi durumunda tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 ekli (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 binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında 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, 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; 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği ve tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

"(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 yapıların 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 yada 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."

şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, 30/11/2016 tarih ve ... yevmiye ile tapu kaydına 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlenen ve yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca 2018 yılında harç istisnasından yararlanılarak hisselerinin bir bölümü müteahhit firmaya devredilen, ancak müteahhit firmanın inşaatı yapamaması nedeniyle sözleşmesi iptal edilen ... Mahallesi, ... ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın, 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla sahipleri tarafından bu defa iş ortaklığınız ile yapılan düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu edildiği dikkate alındığında, söz konusu sözleşmeye istinaden taşınmaz sahiplerinin inşaat yapılması karşılığında taşınmazdaki hisselerinin %70'lik kısmının iş ortaklığınıza devredilmesine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemlerden, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında tapu harcı aranılmaması 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. — 18.09.2026