

Hak sahibi malikler tarafından şirkete devredilen ve riskli yapı şerhi konulan taşınmazın müteahhit firmaya ihale edilmesinden sonra "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" kapsamında hak sahibi ve müteahhit firmaya devrinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	50426076-140[123-2020/20-432]-E.67135
Tarih	02.09.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 50426076-140[123-2020/20-432]-E.67135

02.09.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı istisnası

İlgi : 17.06.2020 tarihli ve 104319 kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 15/6/2015 tarihli ve 2015/7859 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 73 üncü maddesine göre "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak belirlenen arsa vasıflı taşınmazların "Arsa ve Tesis Karşılığı Muvafakat Senedi" imzalanarak hak sahibi malikler tarafından şirketinize devredildiği, söz konusu taşınmazlarla ilgili

olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılan uygulama ile ada ve parsel numaralarının değiştiği, söz konusu ada ve parsellerde yer alan taşınmazlar üzerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında "*Riskli Yapı*" şerhi konulduğu ve yeni oluşan parsellerin bir kısmında gerçekleştirilmek üzere Şirketiniz tarafından yapım ihalesi düzenlendiği ve ihaleyi kazanan müteahhit firma ... Oto. Nak. San. Tic. Ltd. Şti. ile "*Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*" düzenlediğiniz belirtilerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulama neticesinde meydana gelen yapıların sözleşme gereği Şirketinizce müteahhit firma ve muvafakat senedi düzenlenen maliklere yapılacak devri işlemlerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcına tabi olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu 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.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Yapı" şerhi bulunan taşınmazların şirketiniz tarafından yapılan ihale sonucu ... Oto. Nak. San. Tic. Ltd. Şti. ile düzenlenen "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne istinaden yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda, riskli yapı şerhinin taşınmazların adınıza kayıtlı olduğu dönemde konulmuş olması ve satışa konu edilen bağımsız bölümlerin bu riskli yapı şerhi konulan taşınmazların dönüşümü sonrası inşa edilmiş olması kaydıyla, yeniden inşa edilen binalarda bulunan bağımsız bölümlerin 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren Belediye iştiraki olan şirketiniz tarafından gerek işi yüklenen müteahhide gerekse diğer kişilere yapılacak ilk satış işleminde, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) ve (c) bentleri uyarınca 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