

Taşınmaz üzerine inşa edilen bağımsız bölümün arsa malikleri adına tescil edildikten sonra tekrar malikler arasında paylaşımı nedeniyle kura çekimi sonrası hisselerin karşılıklı tapuda devir işleminin yapılması durumunda, 6306 sayılı Kanuna göre tapu harcından istisna tutulmasının mümkün olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	60757842-140-E.13552
Tarih	25.08.2020

T.C.VAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 60757842-140-E.13552

25.08.2020

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harcı Muafiyeti

İlgi : 08/10/2019 tarih ve 59007 havale sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ... İlçesi, ... Mah., ... Sok., ... ada, ... pafta, 10, 12, 13, 20, 21 no.lu parseller üzerinde bulunan binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti sonucu 5 adet parselin birleştirilerek 12 hissedarlı ... ada, ... pafta ve 26 no.lu arsaya çevrildikten sonra müteahhit firma ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanarak, 115 adet bağımsız bölümün kat irtifak tapularının tamamının arsa hissedarları adına tescil edildiği, daha sonra yapılan kura çekimi

sonrası müteahhit firmaya düşen bağımsız bölümlerin devrinin temlik yolu ile tapu harcı aranılmaksızın yapıldığı, ancak arsa maliklerine ait kat irtifakı tapularının yapılan kura çekimine göre hissedarlar arasında tekrar taksimi işleminin, ... İl Tapu Müdürlüğünce tapu harçlarından istisna olmadığının belirtildiği, bu nedenle söz konusu işlemlerin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

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 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 işlem̈ler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resm dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin demeler 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 iř, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iř, işlem ve uygulamalarda da bu fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." şeklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenleme ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların sadece işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Öte yandan, gerek söz konusu kanun değişikliği öncesinde gerekse değişiklik sonrasında 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanında inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve işyerlerinin, sözleşmeye istinaden hak sahibi adına tapuya tescilinde harç aranılmamaktadır.

Bu itibarla, ... İlçesi, ... Mah., ... Sok. ... ada, ... pafta ve 26 no.'lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerine inşa edilen 115 adet bağımsız bölümün kat irtifakı tapularının tamamının arsa malikleri adına (12 hissedara hisseleri oranında) tescil edildikten sonra tekrar malikler arasında paylaşımı nedeniyle kura çekimi sonrası hisselerinizin karşılıklı tapuda devir işleminin yapılacağı anlaşıldığından, 6306 sayılı Kanuna göre tapu harcından istisna tutulmasına imkan bulunmayan söz konusu devir işlemlerinde Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrası uyarınca tapu harcı ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.