

Riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazın ikinci kez satışında tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.12.02[2019/1911]-614426
Tarih	21.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.12.02[2019/1911]-E.614426

21.08.2020

Konu : Riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazın ikinci kez satışında tapu harcı

İlgi : 26.07.2019 tarih ve 2434953 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parselde kayıtlı .. no.lu bağımsız bölümün 29.5.2018 tarihinde ... San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye satıldığı, ancak şirketin verdiği taahhüdü yerine getirmemesi nedeniyle 27.9.2018 tarihinde tarafınızca satın alma yoluyla geri alındığı belirtilerek, söz konusu bağımsız bölümün tarafınızca tekrar satışının 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmayacağı hususunda görüş talep edildiği 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.

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

Öte yandan, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de 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 fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca, 6306 sayılı 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, 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 işlemlerinden harç aranılmaması gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünden alınan bila tarih ve ... sayılı yazıda, ... ilçesi, ... mahallesi ... ada, ... parselde kayıtlı ... no.lu bağımsız bölümün tapu kaydında, 25.4.2016 tarih ve ... yevmiye ile riskli yapı şerhinin bulunduğu, müteahhit olan tarafınızca 29.5.2018 tarih ve ... yevmiye ile ... San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye satıldığı, 27.9.2019 tarih ve ... yevmiye ile tekrar tarafınızca satın alındığı belirtilmiştir.

Buna göre, ..., ... mahallesi ... ada, ... parselde kayıtlı ... no.lu bağımsız bölümün ilk satışının tarafınızca 29.5.2018 tarihinde ... San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye yapıldığı, söz konusu gayrimenkulün anılan firma tarafından 27.9.2018 tarihinde tarafınıza geri satılması suretiyle ikinci satış işleminin gerçekleştirildiği anlaşıldığından, aynı bağımsız bölümün tarafınızca ikinci kez satışı işleminin 6306 sayılı Kanunun 7153 sayılı Kanunla değişik 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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