

**Yerleşim yerinin elverişsizliği sebebiyle yerinde kalkındırılmasına imkân olmayan mahallenin daha elverişli bir yerleşim yerine nakledilmesi sonucu inşaatı tamamlanan taşınmazların cins değişikliği işlemlerinin 5543 sayılı Kanunun 36 ncı maddesinde yer alan istisna hükümleri kapsamında bulunup bulunmadığı hakkında**

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                             |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                     |
| <b>Özelge no</b>  | 90792880-140.04.01[2019/30]-214038 |
| <b>Tarih</b>      | 13.08.2020                         |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 90792880-140.04.01[2019/30]-E.214038

13.08.2020

Konu : Cins değişikliği işleminde tapu harcı

İlgi : 22/05/2019 tarih ve 552245 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Ankara ili, ... ilçesi ... (köyü) mahallesinin, 1979-1982 yılları arasında köyün bulunduğu yerin elverişsizliği ve alt yapı hizmetlerinin götürülmesinin zor ve pahalıya mal olacağının tespit edilmesi üzerine ... mevkiine taşınması kararı alındığı, mülga 2510 sayılı İskân Kanununa ek 1306 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında kendi evini yapana yardım metodu ile 1979 mali yılı içerisinde kredi açılarak mahalle lehine istimlak edilen yeni yerleşim yerine nakledildiği belirtilerek, inşaatı tamamlanan taşınmaza ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işlemi için tapu harcından muaf olup olmadığınız hususunda görüş sorulduğu 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; 65 inci maddesinde, tapu sicilinde kayıtlı arsa ve arazi üzerinde yeniden inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde veya her nevi vasıf değişikliklerinde tashih harcı alınacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a maddesinde, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Mülga 2510 sayılı İskân Kanununa ek 1306 sayılı kanunun ek 2 nci maddesinde yerleşim yerinin elverişsizliği sebebiyle, kalkındırılmasına imkan olmayan veya yol içme suyu, elektrik gibi alt yapı hizmetlerinin pahalıya mal olacağı tespit edilen köylerin, daha elverişli bir yerleşim yerinde toplanması hususunun köy nüfusunun çoğunluğu tarafından istenildiği takdirde yapılacağı, köylerde belli sayıda aileye, kendi evini yapana yardım metodu uygulaması kapsamında kredi verileceği hüküm altına alınmıştı. Ancak 26/9/2006 tarihinde yürürlüğe giren 5543 sayılı İskân Kanununun 48 inci maddesi ile 2510 sayılı İskan Kanunu ek ve değişiklikleri ile birlikte yürürlükten kaldırılmıştır.

Diğer taraftan, 5543 sayılı İskân Kanununun "Fiziksel yerleşim" başlıklı 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, "Kırsal alanda fiziksel yerleşimin düzenlenmesi amacıyla; yerleşim yerinin elverişsizliği sebebiyle yerinde kalkındırılmasına imkân olmayan köyler ile altyapı hizmetlerinin pahalıya mal olacağı tespit edilen yerleşim birimlerinin daha elverişli bir yerleşim yerine nakledilmesi", (e)

bendinde ise "Nakil, toplulaştırma ve fiziksel yerleşim iyileştirilmesi uygulamaları tamamlanan köylerde, daha sonraki yıllarda rezerv arsalardan satın alan ailelere, kendi evini yapana yardım metodu ile kredi açılması, hizmetleri imar mevzuatına uyularak hazırlanacak plan ve projelere göre yapılır veya yaptırılır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 36 ncı maddesinde, bu Kanun hükümlerine göre temlik edilen arsa, arazi ve yapılardan bu temlik dolayısıyla veraset ve intikal vergisi ve ferağ harcı alınmayacağı, noterlerce yapılacak iskân ile ilgili taahhütname ve borçlanma senetleri ve bu konuda düzenlenen belgelerin damga vergisi ve harca tâbi olmadığı, gerek borçlandırılarak ve gerekse peşin bedelli olarak verilen bütün arsa, arazi ve yapıların harçsız tapuya tescil edilerek tapu senedi verileceğı, temlik, tefviz, borçlandırma ve ipotek işlemleri koyup kaldırma muamelelerinin, damga vergisi ve harca tâbi tutulmayacağı ve iskân hizmetlerine ilişkin her türlü tapu muamelesinden döner sermaye katkı payı alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 5543 sayılı Kanunun 36 ncı maddesinde yer alan istisna hükümleri, yerleşim yerinin elverişsizliğı sebebiyle yerinde kalkındırılmasına imkân olmayan ... mahallesinin daha elverişli bir yerleşim yerine nakledilmesi sonucu inşaatı tamamlanan taşınmazların cins değışikliğı işlemlerini kapsamadığından, söz konusu işleme ilişkin olarak 492 sayılı Harçlar Kanununa bağı (4) sayılı tarifenin I/13-a maddesi gereğince harç aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğı 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.

