

6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmaz üzerine inşa olunan bağımsız bölümlerin ilk tescilinin tapu harcından istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	50426076-140[57-2020/20-429]-60179
Tarih	13.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-140[57-2020/20-429]-E.60179

13.08.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmaz üzerine inşa olunan bağımsız bölümlerin ilk tescilinin tapu harcından istisna olup olmadığı hk.

İlgi : 21/1/2020 tarih ve 16459 kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, mülkiyeti ... Belediyesine ait olan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "riskli alan" ilan edilen Kayseri İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine ... Belediyesi ile imzaladığınız "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında 75 adet daire ve 2 adet dükkan inşa ettiğiniz belirtilerek, söz konusu taşınmazların 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre harca tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün 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/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinden tapu harcı aranılmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Harçlar Kanunun 123 üncü maddesinde 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, bu 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 esasların belirlenmesi olduğu; 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde, riskli alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade edeceği belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 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 Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

"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 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

 cret muafiyetleri uygulanır."

 eklinde değiştirilmiştir.

6306 sayılı Kanunun incelenmesinden, 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 ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, mülkiyeti Kocasinan Belediyesine ait olan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli alan" ilan edilen Kayseri İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, 1 parselde kayıtlı olduğu belirtilen taşınmazın yıkılarak yerine inşa edilen yeni binalarda ... Belediyesi ve işi yüklenen müteahhit olarak şirketiniz adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, tapuda ... Belediyesi ve şirketiniz adına kayıtlı iken üçüncü kişilere satılan ve bu kişiler adına kayıtlı bulunan bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılacak cins tashihi işlemlerinden ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre harç aranılması 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 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. — 13.09.2026