

**İŖi yüklenen müteahhit A.Ŗ. ortağı adına kayıtlı taŖınmaz satıŖının,
iŖi yüklenen müteahhit satıŖı olarak kabul edilip edilmeyeceği
hakkında**

Belge türü	zelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	46480499-140[2019/739]-55657
Tarih	13.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŖKANLIđI

Balıkesir Vergi Dairesi BaŖkanlıđı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüđü

Sayı : 46480499-140[2019/739]-E.55657

13.08.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun Kapsamında İŖi Yüklenen Müteahhit

İlgi : 17/10/2019 tarihli ve 27263425-120.35-E.4003060 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde alınan özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi olan 17 ada, 6 parselde bulunan ve Ramazan ... adına kayıtlı taşınmaz ile 17 ada, 16 parselde bulunan ve Mustafa ... adına kayıtlı taşınmazların tevhid işleminin yapılarak 17 ada, 19 parselde dönüştürüldüğü ve tevhid sonucu oluşan söz konusu ada parselde riskli yapı şerhinin işlendiği, 26/3/2019 tarihinde adı geçen kişilerin kendilerine ait hisselerinin, 19/260 kısmının Recep ...'e, 9/130 kısmının Muharrem ...'e, 21/260 kısmının Murat ...'a, 17/26 kısmının ise Erkan ...'a satıldığı, 17/6/2019 tarihinde kat mülkiyetinin tesis edildiği ve adı geçenler adına birer adet bağımsız bölümün, Erkan ... adına ise 11 adet bağımsız bölümün tescilinin gerçekleştirildiği, işi yüklenen müteahhitin, Erkan ...'ın %100 hissesine sahip olduğu ... Mim. Müh. Müşv. Hiz. İnş. San. ve Tic. A.Ş. olduğu, Erkan ...'ın kendi adına kayıtlı olan taşınmazlardan bir adedini 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesi kapsamında harç istisnasından yararlanarak İbrahim ...'a satmak istediği belirtilerek, Erkan ...'ın işi yüklenen müteahhit olarak değerlendirilmek suretiyle söz konusu satışı işlemine 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesi kapsamında istisna uygulanıp uygulanamayacağı 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.

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 7 nci maddesinin 29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişik dokuzuncu fıkrasında,

"(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 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 ücret muafiyetleri uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9/c bendinde, adı geçen Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların 7153 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin yürürlüğe girdiği 10/12/2018 tarihinden itibaren işi yüklenen müteahhit tarafından gerçekleştirilecek ilk satışının harçtan istisna olacağı belirtilmiş olup, özelge talep formu ekinde yer alan ... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 13/9/2019 tarih ve E.... sayılı yazısında, işi yüklenen yapı müteahhidinin ... Mim. Müh. Müşv. Hiz. İnş. San. ve Tic. A.Ş. olduğu belirtildiğinden, Erkan ...'ın işi yüklenen müteahhit kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmayıp yapacağı satış işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasına göre tapu harcı tahsil edilmesi 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