

Şirketin tarafından yıkılıp yeniden inşa edilen ve üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunan binanın malik sıfatıyla satışı işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı ile satışta uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	51421814-140.12-25903
Tarih	22.04.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Denizli Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 51421814-140.12-E.25903

22.04.2020

Konu : 6306 sayılı Kanunda yer alan istisna hükümleri uyarınca tapu harcı muafiyeti
hk.

İlgi : 27.12.2018 tarihli ve 350609 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ... İli, ... mahallesi, ... mevkii ... pafta, ... ada, ... parselde (... Mah ... Sk.No: ... Pamukkale/DENİZLİ) kayıtlı bulunan taşınmazın 02.02.2016 tarihinde şirketinizce satın alındığı, söz konusu taşınmazın tapu kaydında "*riskli yapı*" şerhinin bulunduğu belirtilerek, şirketinizce yıkılıp yeniden inşa edilen binanın malik sıfatıyla tarafınızca satışı işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı ile satışta uygulanacak katma değer vergisi (KDV) oranı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

KDV oranlarının, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak, 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişmeden önce Bakanlar Kurulu, değişiklik sonrasında ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Bu kapsamda, KDV oranları, 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, sözü edilen listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için % 18 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Karar eki (I) sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m²' ye kadar konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanması öngörülmüş; aynı Kararın 1 inci maddesinin altıncı fıkrasında, net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan 5216 sayılı Kanun kapsamındaki büyük şehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılanlar için, yapı ruhsatının alındığı tarihe ve üzerine yapıldığı arsanın birim m² vergi değerine bağlı olarak % 18, % 8 veya % 1 oranında KDV uygulanmasına hükmedilmiştir. Ancak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler bu uygulamanın dışında tutulmuştur.

Ayrıca, aynı Karara eklenen Geçici 3 üncü maddede, % 18 oranına tabi konutların 5/5/2018, iş yerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) ise 18/5/2018 tarihinden itibaren 31/12/2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde % 8 oranında KDV uygulanması karara bağlanmıştır.

Buna göre, büyük şehir kapsamında olan ilimizde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılan;

- Net alanı 150 m²'nin altındaki konutların tesliminde arsa birim m² vergi değerlerine bakılmaksızın % 1 oranında,
- Net alanı 150 m² ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18 oranında (5/5/2018 ila 31/12/2019 tarihleri arasında % 8 oranında),
- İşyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) tesliminde ise % 18 oranında (18/5/2018 ila 31/12/2019 tarihleri arasında % 8 oranında)

KDV uygulanması gerekmektedir.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

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; 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 şuyunun 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 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 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 ücret muafiyetleri uygulanır."

şeklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı 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 harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, bahse konu binanın maliki bulunan şirketinizin, söz konusu riskli yapının dönüşümünü, dolayısıyla yeniden inşasını bizzat yapmak suretiyle aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması durumunda, 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren yapılacak ilk satış işlemlerinden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendine istinaden harç aranılmaması 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.