

Yapının yıkılarak oluşturulan yeni yapıda, maliğe tesis edilmiş olan bağımsız bölümün, Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında işi yüklenen müteahhite temliği sonrasında ilk satışında harç istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	73903997-140[57-2019/11]-E.52665
Tarih	25.10.2019

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 73903997-140[57-2019/11]-E.52665

25.10.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harç Muafiyeti

İlgi : a) 26/12/2018 tarih E.4250656 sayılı yazınız.

b) 21/05/2019 tarihli ve 73903997-140-23584 sayılı yazı.

c) 02/07/2019 tarihli ve 92410989-105-E.2836702 sayılı yazınız.

İlgide (c)'de kayıtlı yazınız ve ekinde alınan özelge talep formunun incelenmesinden, ... Mahallesi ... da ... parsel ... numaralı bağımsız bölümün satışı işleminin, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna olup olmadığı hakkındaki ilgi (a)'da kayıtlı özelge talebinize

cevaben ilgi (b)'de kayıtlı özelge ile, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan taşınmazlar üzerine inşa edilen yeni binadaki bağımsız bölümlerden, malik ... adına tescil edilenlerin daha sonra üçüncü kişilere yapılacak satışı işlemlerinden (ilk satış dahil), 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası gereğince devir eden ve devir alan için ayrı ayrı tapu harcı aranılması gerektiğinin belirtilmesi üzerine; malik ... tarafından satış işlemi yapılmayarak söz konusu taşınmazın, ... 2. Noterliği'nin 25/8/2017 tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde (Arsa Payı) Daire Karşılığı İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ne istinaden ... adına 27/6/2019 tarih ve ... yevmiyeli kat karşılığı temlik edinme sebebi ile tescil edildiği, kat karşılığı temlik işlemi esnasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21/3/2018 tarih ve ... sayılı riskli yapı belgesi gereği harç muafiyeti uygulanarak tapu harcı tahsil edilmediği; şimdi ise kat karşılığı temlik edinme sebebi ile taşınmazın yeni maliki olan ... nin 28/6/2019 tarih ve ... numaralı başvuru ile söz konusu taşınmazın tamamının ½'ser hisse ile ... ve ... 'a satılmasını talep ettiği belirtilerek, söz konusu satış işleminin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarife 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 şuyun 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 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."

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 sadece 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.

İlgide kayıtlı yazılar ve eki belgelerin incelenmesinden, taraflar arasında 25/8/2017 tarih ve ... sayılı Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi düzenlenmekle birlikte, kat irtifakı tesisi aşamasında ilgili bağımsız bölümün taşınmaz maliki ... adına tesis edildiği, söz konusu sözleşmenin Müdürlüğünüze ibrazı nedeniyle Müdürlüğünüzce 27/6/2019 tarih ve ... yevmiye ile 8 no.lu bağımsız bölümün ... adına kat karşılığı temlik işlemi yapıldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan Kanun hükümleri ve açıklamalar çerçevesinde, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapının yıkılması sonucu oluşan yeni yapıda, kat irtifakı tesisi işlemi sırasında malik ... adına tesis edilmiş olan söz konusu bağımsız bölümün, taraflar arasında düzenlenen Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi

ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında işi yüklenen müteahhide ait olması durumunda, ... adına kat karşılığı temlik işlemi sonrasında adı geçen şirket tarafından yapılacak olan ilk satışında harç istisnası uygulanması 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