

**Diğer hissedarlardan hisselerini satın alan müteahhtin taşınmazın tamamını 3. kişiye satmasında 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hk.**

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                              |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                      |
| <b>Özelge no</b>  | 97895701-140.04.01[2018/505]-565813 |
| <b>Tarih</b>      | 11.07.2019                          |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı**

**(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/505]-E.565813

11.07.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın hissedarlar arasında yapılan satış işlemi sırasında tapu harcı istisnası

İlgi : Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığına hitaben verilen bila tarih ve 4216023 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve eki özelge talep formunun incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no.lu bağımsız bölümün 209207/240000 hissesi ... A.Ş., 9727/120000 hissesi ... Ltd. Şti., 319/120000 hissesi ... A.Ş. ve 3727/120000 hissesi ... adına kayıtlı iken müteahhit ... A.Ş. tarafından diğer hissedarların hisselerinin farklı tarihlerde satış ve taksim suretiyle satın alındığından bahisle tamamı ... A.Ş. adına kayıtlı söz konusu bağımsız bölümün 3. kişilere satışı sırasında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımızdan 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.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 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 değişen 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında;

*"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 iş yeri 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.

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 iş i 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.

Özelge talep formu ekinde yer alan taşınmaza ait tapu kaydında, ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no.lu bağımsız bölüme ilişkin olarak hissedarlar ... A.Ş., ... Tic. Ltd. Şti., ... A.Ş. ve ... adına 09.02.2015 tarihinde kat irtifakı tesis edildiği, daha sonra müteahhit ve aynı zamanda hissedar ... A.Ş.'nin, diğer hissedarların hisselerini satın alarak söz konusu taşınmazda 05.07.2018 tarihi itibarıyla tam mülkiyet sahibi olduğu görülmüştür.

Buna göre, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 21.08.2014 tarihi itibarıyla riskli yapı şerhi bulunan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no.lu bağımsız bölümün diğer hissedarlar adına kayıtlı hisselerinin dönüşüm sonrası ilk satış işlemi yapılmak suretiyle ... A.Ş.'ye devredildiği dikkate alındığında, bu devirler neticesinde tamamı ... A.Ş. adına kayıtlı olan söz konusu gayrimenkulün 3. kişilere yapılacak satış işleminde; söz konusu hisselerle isabet eden kısmın satışından harç aranılması; ... A.Ş.'ye ait hissenin satış işleminden ise ... A.Ş.'nin söz konusu riskli yapının dönüşümünü, dolayısıyla yeniden inşasını bizzat yapmak suretiyle aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması kaydıyla tapu harcı 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.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026