

Vefa sözleşmesine istinaden varlık yönetim şirketine devredilecek gayrimenkulün tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.12.02[2019/754]-420822
Tarih	08.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : 73903997-140[57-2019/1]-E.32576

08.07.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harç Muafiyeti.

İlgi : 17/01/2019 tarih ve 8406 sayı ile gelen özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı yazınız ile ekinde alınan özelge talep formunun incelenmesinden, ... Mahallesi ... ada ... no.lu parsel ... T.C. no.lu adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerine Müdürlüğünüzce 22/02/2014 tarih ve ... yevmiye ile 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair belirtme yapıldığı ve ilgili idarenin 21/04/2014 tarih ... sayılı yazısına istinaden 21/04/2014 tarih ve ... yevmiye numarası ile söz konusu belirtmenin terkin edildiği, söz konusu parselin kadastro yenileme çalışmaları sonucunda ... Mahallesi ... ada 6 no.lu parsel olduğu ve Mühendislik Mimarlık Emlak İnşaat Malz. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı olan üzerinde riskli yapı şerhi bulunmayan ... ada 9 no.lu parselle tevhit olarak ... ada 15 no.lu parsel olduğu,'nın 19/08/2013 tarih ... sayılı Düzenleme Şeklinde Vekaletnamesine istinaden vekili ve taşınmazın diğer hissedarı Mühendislik Mimarlık Emlak İnşaat Malz. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. yetkilisi tarafından zemin 1, 2 bağımsız bölümler, birinci kat 3, 4 no.lu bağımsız bölümler ve üçüncü kat 6, 7 no.lu bağımsız bölümlerin tamamı ile ikinci kat 5 no.lu bağımsız bölümün 1035/1966 hissesi'ya, ikinci kat 5 no.lu bağımsız bölümün 931/1966 hissesi Mühendislik Mimarlık Emlak İnşaat Malz. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ait olmak üzere 06/01/2015 tarih ... yevmiyeli kat irtifakı tesisi işlemi yapıldığı, adına kayıtlı 7 no.lu bağımsız bölümün adına yapılacak satış işleminde, Mühendislik Mimarlık Emlak İnşaat Malz. Gıda San. ve Tic. Ltd. Şti. yetkilisinin, ile yaptıkları 19/08/2013 tarih ... sayılı Düzenleme Şeklinde Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesini de sunarak satış işleminin 29/11/2018 tarihli 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereğince harç alınmaksızın yapılmasını istedikleri belirtilerek konu hakkında Başkanlığımızdan görüş 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-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, 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 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 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

 cret muafiyetleri uygulanır."

 eklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenleme 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, TOK , İller Bankası Anonim şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, ... Mahallesi ... ada 6 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerine inşa edilen yeni binada bulunan ve arsa sahibi adına kayıtlı olan (kat irtifakı tesis edilen) 7 no.lu bağımsız bölümün satışı işlemine istisna uygulanması mümkün değildir.

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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 18.09.2026