

6306 sayılı Kanun kapsamında yeni inşa edilen yapıların malikler ve temlik işlemi sonucu müteahhit firma tarafından yapılacak satış işlemlerin tapu harcı muafiyeti.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140.10.01[123-2019-6]-180887
Tarih	13.05.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.10.01[123-2019-6]-E.180887

13.05.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yeni inşa edilen yapıların malikler ve temlik işlemi sonucu müteahhit firma tarafından yapılacak satış işlemlerin tapu harcı muafiyeti.

İlgi : 28.01.2019 kayıt tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İzmir ili, ... ilçesi, ... ada 10 ve 24 parselde kayıtlı taşınmazların tapu kayıtlarına 2016 yılında 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhinin işlendiği, bahse konu taşınmazların maliki ... Esnaf Odası ile Şirketiniz arasında İzmir ... Noterliğinde 29.08.2016 tarih ve ... yevmiye nolu, İzmir ... Noterliğinde 23.02.2018 tarih ve ... yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve yine İzmir ... Noterliğinde 15.10.2018 tarih ve ... yevmiye nolu "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne İlişkin Ek Sözleşme"nin düzenlendiği, sözleşmelere istinaden yeniden inşa edilen binadaki bağımsız bölümlerin gerek hak sahibi malik adına ve gerekse de sözleşmeye istinaden Şirketiniz adına tescil edildikten sonra yapılacak ilk satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanunda 7153 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik nedeniyle tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün 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 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.

Bu itibarla, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan taşınmazlar üzerine inşa edilen yeni binadaki bağımsız bölümlerden,

-Malik ... Esnaf Odası 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,

- İş yüklenen müteahhit firma olarak Şirketiniz adına tescil edilenlerin ise 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren üçüncü kişilere yapılacak ilk satış işleminden, 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.

