

Riskli alanda bulunan taşınmazın müteahhit tarafından üçüncü kişiye 7153 sayılı Kanunun yürürlüğünden sonraki tarihte ilk satışlarında müteahhitten ve alım yapan üçüncü kişilerden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	30094508-140-6287
Tarih	01.04.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Erzurum Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 30094508-140-E.6287

01.04.2019

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harcı muafiyeti

İlgi : 03.01.2019 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan olarak tescil edilen alanda şirketiniz tarafından dönüşüme tabi tutularak yeniden inşa edilen binada bulunan taşınmazların şirketinizce üçüncü kişilere devri işlemlerinde, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında ilgili tapu müdürlüğüne müteahhit olarak şirketinizden tapu harcı aranılmamasına rağmen üçüncü kişilerden tapu harcı talep edildiği belirtilerek, 6306 sayılı Kanunun 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.11.2018 tarihli Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla değişik 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında riskli alan olarak tescil edilmiş alanlarda yeniden inşa edilen binada bulunan taşınmazların ilk satışlarında müteahhitten ve alım yapan üçüncü kişilerden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin (c) fıkrasında, rezerv yapı alanının, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenecek alanları, (ç) fıkrasında, riskli alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade edeceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7153 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi ile değişik 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da;

"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

yürütölüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu düzenleme sonrası 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 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.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edildiği belirtilen alanda bulunan yapıların işi yüklenen müteahhit olarak şirketinizce yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda, yeni inşa edilen binalarda bulunan bağımsız bölümlerin 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren tarafınızca üçüncü kişilere yapılacak ilk satış işleminde 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi uyarınca şirketinizden ve üçüncü kişilerden 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.