

7153 sayılı Kanunla yapılan değişiklik üzerine 6306 sayılı Kanun kapsamında yeni inşa edilen gayrimenkullerin maliki firmanın aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması durumunda üçüncü kişiye yapılacak satış işlemlerinde harç istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140.10.01[123-2018-34]-E.62366
Tarih	15.02.2019

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.10.01[123-2018-34]-E.62366

15.02.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yeni inşa edilen gayrimenkullerin maliki firmanın aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması durumunda yapılacak satış işlemlerinde harç muafiyeti.

İlgi : 24.12.2018 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... ilçesi ... Mah. ... ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın, ... İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından 06.10.2015 tarih ve ... yevmiye numaralı işlem ile satın alındığı, taşınmazın tapu kaydına 19.10.2015 tarihinde 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhinin işlendiği, ... İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin unvan değişikliği yaparak ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye dönüşmesi nedeniyle 23.11.2015 tarih ve ... yevmiye numaralı işlem ile şirket unvanının değiştirildiği, bahse konu taşınmaz üzerine 26.04.2016 tarihinde kat irtifakı tesis ettirildiği belirtilerek, ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilen yeni yapının 473, 491, 545, 563 nolu bağımsız bölümlerinin ...'ya satış işlemine ilişkin olarak Müdürlüğünüzde yapılacak tescil işleminin adı geçen şirketin malik olması nedeniyle 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 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 şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı 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 9/(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.

Bu itibarla, bahse konu bağımsız bölümlerin maliki ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.nin, söz konusu riskli yapının dönüşümünü, dolayısıyla yeniden inşasını bizzat yapmak suretiyle aynı zamanda iş i yüklenen müteahhit olması durumunda, 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren'ya yapılacak ilk satışı işleminden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9/(c) bendine istinaden harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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