

6306 sayılı Kanun kapsamında, resmi şekilde düzenlenmeyen sözleşme gereği arsa sahibine devredilecek bağımsız bölümün tescilinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	46480499-140.04.01[2018/717]-E.93195
Tarih	25.10.2018

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı
(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 46480499-140.04.01[2018/717]-E.93195

25.10.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında, resmi şekilde düzenlenmeyen sözleşme gereği
arsa sahibine devredilecek bağımsız bölümün tescilinde tapu harcı

İlgi : 27.03.2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 3 parselde kayıtlı bulunan taşınmaza ilişkin olarak hak sahibi malik ile aranızda imzalandığı belirtilen "İnşaat Yapım Sözleşmesi" gereğince yapılacak dört bağımsız bölümden birinin sözleşmede adı geçen şahsa devir işleminin tapu harcından istisna olup olmadığı 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; (4) sayılı tarifenin "I- Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 20/a bendinde, 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

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

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun, 1 inci maddesinde, bu Kanun'un amacının; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 3 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, riskli yapıların tespitinin, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği; 2 nci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemler ve kağıtlara istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, üzerinde riskli yapı şerhi bulunan uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu hususunun tapu kütüğünde belirtildiği tarihten itibaren söz konusu yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce Kanun uyarınca yapılan ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanında inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescili ile müteahhit firmalara düşen bağımsız bölümlerin müteahhit firmalar adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmekte olup, gerek 6306 sayılı Kanunda gerekse 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde, istisna uygulaması bakımından dönüşüme yönelik olarak hak

sahiplerince düzenlenecek sözleşmeler yönünden özel bir şekil ve geçerlik şartına yer verilmemiştir.

Başvurunuzla konu arsa sahibi ... ile ... Yapı Taahhüt Mühendislik (...) arasında 01/11/2016 tarihinde düzenlenen ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 3 parselde yapılacak 4 katlı binaya ilişkin olarak yapılan inşaat yapım sözleşmesinden, 2. katta bulunan bağımsız bölümün arsa karşılığı arsa malikine, zemin, 1. kat ve 3. kattaki bağımsız bölümlerin ise müteahhit firmaya verileceği anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşüme yönelik olarak arsa sahibi ... ile 01/11/2016 tarihinde yapmış olduğunuz sözleşmeye istinaden ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 3 parselde kayıtlı bulunan gayrimenkulün tarafınızca hak sahibi malik ... 'ya devri işleminden 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. — 09.09.2026