

6306 sayılı Kanun kapsamında temlik edilen ve müteahhit adına tescil edilen taşınmazın müteahhit tarafından tekrar arsa sahibine yapılan hisse satışında tapu harcı istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/94]-E.936604
Tarih	22.10.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/94]-E.936604

22.10.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında temlik edilen ve müteahhit adına tescil edilen taşınmazın müteahhit tarafından tekrar arsa sahibine yapılan hisse satışında tapu harcı istisnası

İlgi : 05.04.2018 tarih ve 1181655 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 05.01.2016 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi konulan ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... pafta, (Eski ... parsel) yeni (... ve ... parsellerin tevhid ve imar uygulaması sonucu) ... parselde kayıtlı 12.098,41 m² arsa vasıflı taşınmazda ... Tekstil Ticaret ve Sanayi A.Ş. adına kayıtlı 337469/1209841 hissenin ... Tekstil

Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile ... Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Üsküdar 9. Noterliğinde düzenlenen 03.12.2014 tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile 09.08.2017 tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Ek Sözleşme" kapsamında 16.08.2017 tarihinde müteahhit ... Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kat karşılığı temlik ve devir edildiği, işlem sırasında tapu harcı alınmadığı, sözleşme tarafları arasında yine Üsküdar 9. Noterliğinde 27.03.2018 tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde İnşaat ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Ek Tadil Sözleşmesi" düzenlendiği, iş bu sözleşme ile taraflar arasında akdedilen evvelki sözleşmelerin koşullarının değiştirildiği, evvelce imzalanan sözleşmelerin ve bu sözleşmeye muhalif maddelerin bu sözleşmeye göre yorumlanacağı, müteahhit... Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilen taşınmazın iş bu sözleşme ile arsa sahibine iadesinin yapılacağı belirtilerek, yapılan bu işlem sırasında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 belirtilmiş, 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 maddesinin birinci fıkrasında; 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 Kanunun amacı; 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 esasları belirlemektir."* hükmü; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin incelenmesinden, kanunun 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 esasları belirlemek olduğu ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, üzerinde riskli yapı şerhi bulunan uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, 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 gerekmektedir. Bununla birlikte riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek konutların satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlere anılan Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... pafta, ... parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki ... Tekstil Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye ait 337469/1209841 arsa hissesinin, ... Tekstil Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile ... Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Ek Sözleşme"ye istinaden ... Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 16.08.2017 tarihinde harç muafiyeti uygulanarak kat karşılığı temlik edilmek suretiyle devredilmesinden sonra, yine taraflar arasında düzenlenen 27.03.2018 tarihli "Düzenleme Şeklinde İnşaat ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Ek Tadil Sözleşmesi"ne göre Yapı Endüstri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından ilk arsa sahibi ... Tekstil Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ye iadesine ilişkin tapuda yapılacak devir işleminin, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edildikten sonra yeni binalara dönüşümünden önce yapılan ilk satış işlemi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, devir işlemi sırasında 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre harç aranılması 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. — 18.09.2026