

6306 sayılı kanun kapsamında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşa edilen gayrimenkullerin müteahhide ve hak sahiplerine devrinde tapu harcı anılıp aranılmayacağı hk

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	46480499-140.04.01[2017/708]-77727
Tarih	19.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 46480499-140.04.01[2017/708]-77727

19.09.2018

Konu : Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Göre Harçlar Kanunu Uygulamaları

İlgi : 07/12/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin tetkikinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı"olarak tespit edilen ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... ve ... parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazlara ilişkin olarak hak sahibi malikler ile şirketiniz arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı belirtilerek, yapılan bu sözleşmeye istinaden söz konusu taşınmazların hak sahibi maliklerden şirketiniz

adına tapu devri yapılırken tapu harcı ve döner sermaye ücreti ödenip ödenmeyeceği ile bu taşınmazlar üzerinde yapılacak olan 6 bağımsız bölümden ikisinin sözleşmede adı geçen şahıslara devir işleminin tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanunun 57 inci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, Kanuna ekli (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 da, 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 1 inci maddesinde, bu 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 esasların belirlenmesi olduğu; 3 üncü maddesinin birinci 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 ikinci 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 müdürlüğüne ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 7 nci maddesinin dokuzuncu 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 kağıtlara ve işlemlere istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre,

- 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... ve ... parsellerde kayıtlı taşınmaz malikleri ile şirketiniz arasında ... Noterliğinde düzenlenen ... tarih ... yevmiye no'lu "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne

istinaden söz konusu taşınmazların hak sahibi malikler tarafından şirketinize tapuda devri işleminde tapu harcının aranılmaması;

- Söz konusu parsellerde kayıtlı taşınmazların üzerine inşa edilecek konutlardan, iki adet konutun arsaları karşılığında sözleşmede adı geçen hak sahipleri adına tapuya tescili işlemlerinde harç aranılmaması; hak sahibi malikler dışında sözleşmede adı geçse dahi önceden malik olmayan üçüncü kişilere tapuda yapılacak devir işlemlerinde ise harç tahsil edilmesi

gerekmektedir.

Öte yandan, döner sermaye ücreti 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan bir bedel olmayıp, Tapu Müdürlüklerince alınan bir bedel olduğundan, söz konusu bedele ilişkin talebin ilgili Tapu Müdürlüğünce değerlendirilmesi 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