

6306 sayılı Kanun kapsamında kooperatife ait taşınmazın üyelere devrinde tapu harcı istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2016.190]-505345
Tarih	29.05.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2016.190]-505345 29.05.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında kooperatife ait taşınmazın üyelere devrinde tapu harcı istisnası

İlgi : 05/12/2016 tarihli ve 1303972 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, kooperatifinize ait ... kayıtlı taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" olarak tescil edildiği belirtilerek, yüklenici firma ile kooperatifiniz arasında düzenlenen "*Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*" gereğince kooperatif ortakları adına tapuda yapılacak devir işleminin tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, söz konusu tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 15 inci maddesinde, yapı kooperatiflerinin ortaklarına dağıtacağı gayrimenkullerin ortaklar adına tescilinde kayıtlı değer üzerinden nispi 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.

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; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise, 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 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 işlemler ve kağıtlara istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerine inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmele birlikte; riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlere anılan Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Konu ile ilgili olarak Kartal Tapu Müdürlüğünden alınan .../.../2016 tarihli ve ... sayılı yazıdan; ... parsel sayılı taşınmazın tamamının kooperatifiniz adına kayıtlı olduğu, 19/02/2013 tarih ve ... yevmiye numarası ile "*riskli yapı*" şerhi tesis edildiği ve 09/12/2015 tarih ve ... yevmiye numarası ile "*riskli yapı*" şerhinin terkin edildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, kooperatifinize ait ... kayıtlı olan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerine inşa edilen binada bulunan bağımsız bölümlerin kooperatifiniz adına tescili işleminin harçtan istisna tutulması gerekmektedir. Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlerin kooperatifiniz ortakları adına tescilinin söz konusu istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

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