

Üzerinde riskli yapı şerhi bulunan gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin ihale sonucu açık artırma usulü ile satın alınmasında tapu tescil işlemlerinin 6306 sayılı kanun uyarınca harçtan müstesna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	85373914-140[63.01.65]-132274
Tarih	30.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-140[63.01.65]-132274 30.10.2017

Konu : 6306 sayılı Kanun uygulamaları.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi ... Mahallesi ... parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki binanın malikinin talebi üzerine 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" olarak onaylandığı ve tapu kayıtlarına şerh edildiği, tapuda kayıtlı ve arsa payı sahipleri olan ... ve ... 'ın vekili ... Müh. Enerji Oto. İnş. Tic. Ltd. Şti. adına ... 'nın talebi üzerine 6306 sayılı

Kanun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin ilgili bendi gereği, ... ve ... 'ın ... parseldeki ... no'lu bağımsız bölüm olan taşınmazın 1/1 payına tekabül eden 48/384 hisse, 95,25 m², ... no'lu bağımsız bölüm olan taşınmazın 1/2 payına tekabül eden 24/384 hisse, 47,625 m² ve ... no'lu bağımsız bölüm olan taşınmazın 1/2 payına tekabül eden 10/384 hisse, 19,84375 m² arsa payları ... tarihindeki Kıymet Takdir ve Satış Komisyonunun tutanağına istinaden açık artırma usulü ile ... Tapu Müdürlüğünde kurulan tespit ve satış komisyonunca satışa çıkarılmış olup, satış sonucu ihalenin ... ve adınıza kaldığı belirtilerek, yapılan tescil işleminin harçtan istisna tutulup tutulmayacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

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, Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 1-20/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 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 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 hüküm altına alınmış olup, 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında; *"Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vassı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde*

belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da, 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.

Buna göre, 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi kapsamında açık artırma usulü ile satışa çıkarıldığı anlaşılan ... İli ... İlçesi ... Mahallesinde tapunun ... parsel numarasında kayıtlı riskli yapının bağımsız bölümlerinin, ihale sonucu arsa payı sahiplerinden ... ve adınıza satışı işlemi nedeniyle adı geçenler adına yapılacak tapu tescil işlemlerinin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan müstesna tutulması 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