

5366 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkullere ilişkin yapılacak tevhit işleminin tapu harcı, belediye gelirleri ve emlak vergisi yönünden değerlendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2016/147]-345758
Tarih	09.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2016/147]-345758

09.10.2017

Konu : 5366 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkullere ilişkin yapılacak tevhit işleminin tapu harcı, belediye gelirleri ve emlak vergisi yönünden değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, İstanbul ili, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ..., ... ve ... parsel sayılı taşınmazların 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanı içinde bulunduğu belirtilerek, yenilemeden dolayı söz konusu parsellerin tevhit edilmesi işleminin anılan Kanun kapsamında tapu harcı, belediye gelirleri ve emlak vergisi yönünden istisna olup olmadığı

hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, Kanunun amacının, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırlan içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması olduğu hükmü; 2 nci maddesinin birinci fıkrasında ise *"Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir."* hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, yenileme projeleri ve uygulamalarının ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle veya kamu kurum ve kuruluşlarına veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanacağı; üçüncü fıkrasında, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabileceği, bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılmasının ve tamamlanmasının esas olduğu, aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; altıncı fıkrasında ise; yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf olacağı hüküm altına alınmış; Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabileceği belirtilmiş, dördüncü fıkrasında da il özel idareleri ve belediyelerin taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine,

uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynı hak tesis edebilecekleri hükme bağlanmıştır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; *"Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir."* denilmiş, söz konusu tarifenin I-6/a fıkrasında da, ifraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harç oranı (2016 yılı için) binde 11,38 olarak belirlenmiştir.

Özelge talep formu ekinde yer alan Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19/09/2016 tarihli yazısında, İstanbul ili, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ..., ... ve ... parsel sayılı taşınmazların Yenileme Kurulunun .../02/2016 tarih ve ... sayı ile onaylı Avan projesinde, 3. Derece Koruma Bölgesinde, 3. Derece Ticaret Alanında kaldığı ve H.15.50 metre irtifa almakta olduğu belirtilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrasında, yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf olduğu dikkate alındığında, bu uygulamaların 492 sayılı Harçlar Kanununda yer alan harçlardan muaf tutulması gerektiğinden, 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında aranılan şartların gerçekleşmesi kaydıyla, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların parsel sahibinin de 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrasında yer alan muafiyetten yararlanması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, bahse konu taşınmazlara ilişkin yenileme nedeniyle tapuda yapılacak tevhit işlemi sonucunda, ilgili parsellerin aynen korunması mümkün olamayacağından, söz konusu tevhit işleminden 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca tapu harcı aranılması gerekmektedir.

EMLAK VERGİSİ KANUNU ve BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin emlak vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde de bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda belediyelerce tarh, tahakkuk ve tahsil edilen vergi, harç, harcamalara katılma payı, ücret ve diğer paylar düzenlenmekte olup bu Kanunun ek 1 ila ek 6 ncı maddeleri arasında bina inşaat harcı, 86 ila 94 üncü maddeleri arasında da harcamalara katılma paylarına ilişkin hükümler yer almaktadır.

Buna göre, 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrasında, yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf olduğu hükme bağlandığından bu uygulamalar 2464 sayılı Kanunda düzenlenen vergi ve harçlar ile ücretten de muaf olup, 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında aranılan şartların gerçekleşmesi kaydıyla, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların parsel sahibinin de bu muafiyetten yararlanması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, bahse konu taşınmazlara ilişkin yenileme işleminin tarafınızca yapılması ve bu taşınmazların da tevhidî durumunda, ilgili parseller aynen korunamayacağından 2464 sayılı Kanun gereği aranılacak olan vergi ve harçlar ile ücrete ilişkin muafiyet uygulanması mümkün olmayacaktır. Bununla

beraber, 5366 sayılı Kanunda düzenlenen muafiyet hükmünün yenileme alanlarındaki uygulamalara ilişkin olması nedeniyle ilgili taşınmazların, bu Kanun çerçevesinde, emlak vergisinden muaf tutulması da mümkün değildir. Ayrıca, muafiyet hükmünün, 2464 sayılı Kanunda düzenlenen harcamalara katılma paylarını içermemesi nedeniyle de 2464 sayılı Kanuna göre aranılacak olan "Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı"ndan muaf tutulmanız mümkün bulunmamaktadır.

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