

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bağış, satış ve kuru mülkiyet satışı işlemlerinin Harçlar ve Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2016/183]-330162
Tarih	03.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2016/183]-330162 03.10.2017

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bağış, satış ve kuru mülkiyet satışı işlemlerinin vergi kanunları karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı serhi bulunan ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parselde kayıtlı bina vasıflı taşınmazın yıkılıp arsaya dönüştüğü, yıkımı gerçekleştirilen taşınmazda hissesi bulunan ...'nın, hissesinin bir kısmının intifa hakkı kendinde kalmak üzere kuru mülkiyet satışını yapmak, hissesinin diğer bir kısmının tam mülkiyet olarak satışını yapmak ve aynı orandaki diğer hissesini de oğluna bağışlamak üzere

Müdürlüğünüze müracaat ettiği belirtilerek, yapılacak intifa hakkı tesisi, devir ve tescillere ilişkin işlemlerin tapu harcı, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi ile döner sermaye ücretlerinden istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise *"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; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmüne yer verilmiştir.

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.

Söz konusu Kanunla, kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin dönüşümü gerçekleştirmek üzere yapacağı işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

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, söz konusu tarifenin "*I-Tapu işlemleri*" başlıklı bölümünün 4 üncü fıkrasında, gayrimenkullerin ve mülkiyetten gayri ayni hakların bağışlanmasında, kanuni mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız feragat edilmesinde ve süreli intifa haklarında süre olarak intifa hakkının sona ermesinde kayıtlı değer üzerinden binde 68,31 oranında, 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alandan ayrı ayrı binde 20 oranında, 20/f fıkrasında ise ivaz karşılığında kuru mülkiyet iktisabında devir bedeli üzerinden devir eden ve devir alandan ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını Kanuna ekli tarifiede belirtilen kişilerin; tarifiede belirtilmeyen işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, Kanunda (6) bent halinde sayılan kişilerin ödemekle mükellef oldukları belirtilmiştir.

Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, 08/01/2016 tarihi itibarıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi konulduğu anlaşılan Kadıköy ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parselde kayıtlı bina vasıflı taşınmazın yıkılıp arsaya dönüşümünden sonra gerçekleştirilecek bağış, satış ve kuru mülkiyet satışı işlemlerinin kanunun amacını gerçekleştirmek amacıyla dönüşüme müteallik gerçekleştirilen işlemler olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, ...'nun sahibi bulunduğu söz konusu taşınmazdaki hissesinin bir kısmını intifa hakkını kendi üzerinde bırakarak yapacağı kuru mülkiyet satışı işleminde Harçlar Kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin I/20-f fıkrasına göre, diğer hissenin satışı işleminde tarifenin I/20-a fıkrasına göre, yapılacak bağış işleminde ise bağışın tek taraflı bir işlem olması sebebiyle lehine işlem tesis edilecek olan kişiden aynı tarifenin I/4 fıkrasına göre tapu harcı aranılması gerekmektedir.

VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; *"Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset tarikiyle veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikali Veraset ve İntikal Vergisine tabidir."* hükmüne yer verilmiş olup aynı Kanunun 5 inci maddesinde de veraset ve intikal vergisi mükellefinin veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden şahıs olacağı belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 11 inci maddesinde de vergiye konu olacak malların değerlendirme gününün, miras yoluyla meydana gelen intikallerde mirasın açıldığı, diğer suretle vaki intikallerde malların hukuken iktisap edildiği gün olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, ...'nun sahibi bulunduğu gayrimenkulün 8/1/2016 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edildiği ve söz konusu riskli yapının 2/8/2016 tarihinde yıkılarak arsaya dönüştüğü dikkate alındığında, riskli yapı kapsamında bulunmayan arsa payının bağışlanması işleminin veraset ve intikal vergisinden istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, damga vergisi yönünden konuya ilişkin olarak imzalanmış sözleşmelerin ibraz edilmesi halinde bilgi verilebilecek olup; döner sermaye ücreti 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan bir bedel olmayıp, Tapu Müdürlüklerince alınan bir bedel olduğundan söz konusu bedele ilişkin talebin Müdürlüğünüzce 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