

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan taşınmazlara ilişkin hisselerinin hak sahiplerince annelerine bedelsiz devrine ilişkin olarak tapuda yapılacak işlemlerde harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04.01[2017/835]-350705
Tarih	26.09.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-140.04.01[2017/835]-350705 26.09.2017

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan taşınmazlara ilişkin hak sahiplerinin hisselerini tapuda annelerine bedelsiz devir işleminde harç muafiyeti.

İlgi : 10/03/2017 tarih ve 225963 evrak kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Küme Evleri, No:323'te bulunan taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede yer aldığı, söz konusu taşınmazın Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ... Büyükşehir Belediyesine devredilmek istenildiği, taşınmazın tapu kayıtlarında on iki hissedarının bulunduğu, tüm hissedarlarının hisselerini Kentsel Dönüşüm Projesi ve kira yardımından faydalanabilmeniz için tarafınıza bedelsiz devir etmek istedikleri belirtilerek, söz konusu taşınmaz hisselerinin tarafınıza devri işlemine ilişkin tapuda yapılacak devir işlemlerinin 6306 sayılı Kanuna istinaden harçtan istisna tutulup tutulmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş sorulduğu anlaşılmıştır

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; Kanuna bağlı (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 maddesinde ise 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; 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 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.

Buna göre, riskli alan olarak tespit edilen alanda bulunan yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, bu alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak tespit edildiği tarihten itibaren söz konusu alanda bulunan yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce Kanun uyarınca yapılan ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanında inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescili ile müteahhit firmalara düşen bağımsız bölümlerin müteahhit firmalar adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmekte birlikte; söz konusu yapıların hak sahibi malikler veya müteahhitler tarafından satılması durumunda söz konusu devir işlemlerinden harç aranılacaktır.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak tespit edilen bölge içerisinde bulunan ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesindeki taşınmazın tüm hissedarlara ait hisselerinin tarafınıza devri işleminden, söz konusu devir işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan tespit tarihinden sonra, riskli alanda bulunan yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satış işlemi olması durumunda harç aranılmaması; dönüşüme tabi tutulduktan sonra yapılması durumunda ise harç aranılması 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.

