

**6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan gayrimenkulün yıkılması durumunda yeni yapılan binanın belediyeye ödenecek harçlar ile cins değişikliği harcından muaf olup olmadığı hk.**

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                        |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.10.15.01-140.04.01-40484 |
| <b>Tarih</b>      | 11.08.2017                            |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 46480499-140.04.01-40484

11.08.2017

Konu : Riskli Yapı Şerhi Bulunan Taşınmazların Cins Değişikliğinde Harç Muafiyeti.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... Mah. ... pafta ... ada ... parselde adınıza kayıtlı 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan gayrimenkulün yıkılarak yerine yapılacak binanın imar alımı ve yapı ruhsatı harçlarından; kanal harcı, yol kodu harcı, yapı kullanım harcı, su bağlantı harcı, otopark harcı, cins tashihi harcı, asansör harcı, işgal harcı, kayıt ve suret harcı ve plan proje tasdik harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş sorulduğu 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 Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında "*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; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.*" ve onuncu fıkrasında "*Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulması hâlinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.*" hükümlerine yer verilmiştir.

İncelenmesinden görüleceği üzere, 6306 sayılı 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 söz konusu istisnanın bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalara ilişkin olacağı anlaşılmaktadır.

#### **HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:**

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağılı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağılı (4) sayılı tarifenin I-13/(a) fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı, 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağılı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasına göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcının mükellefi, tapuda adına cins tashihi yapılacak gayrimenkulün malikidir.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan gayrimenkulün yıkılarak yerine inşa edilen yeni binada hak sahibi malikler adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, tapuda hak sahibi malikler tarafından üçüncü kişilere satılan bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılacak cins tashihi işlemlerinden ise 492 sayılı Kanuna bağılı (4) sayılı tarifenin I-13/(a) fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.

#### **BELEDİYE GELİRLERİ YÖNÜNDEN:**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dâhil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasının bina inşaat harcına tabi olduğu; "*İmar ile İlgili Harçlar*" başlıklı 80 inci maddesinde de, imar mevzuatı gereğince belediyece tahsil edilecek harçlar düzenlenmiştir.

Ayrıca, söz konusu Kanunun 97 nci maddesinde, "Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağılı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediyeye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir" hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan bahse konu binanın yıkılarak yerine yapılacak olan yeni binanın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olmayan bağımsız bölümlerine ilişkin yapılacak işlemlerin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek harçlardan ve ücretlerden istisna tutulması, ancak bağımsız bölümlerinde kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olması durumunda bu bölümlere ilişkin işlemlerden harç ve ücret farklarının 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.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026