

6306 sayılı Kanuna göre yapılan tevhit işleminden sonra taşınmazın satışında harç alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.48.15.01-140-53832
Tarih	31.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 96620903-140-53832

31.05.2017

Konu : 6306 sayılı Kanuna göre yapılan tevhit işlemeinden sonra yapılan taşınmaz satışında harç alınıp alınmayacağı.

İlgi : 05/04/2017 tarihli özelge talep formu ve eki aynı tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve yazınızda, Menteşe ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 3 parselin 884268529/3153722400 hissesi ve ...ada, 4 parselin 1/3 hissesinin ... adına kayıtlı olduğu, bu hisselerin ... İnşaat Gıda Turizm Telekom San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye satışının talep edildiği, yapılan incelemede ... ada, 3 parselin ... ada, 1 ve 2 parsellerin tevhidinden oluştuğu; ... ada, 4 parselin ise ... ada, 1, 2 ve 3 parsellerin tevhidinden oluştuğu, tevhit işlemi öncesinde, ... ada 1 ve 2 parseller ile ... ada 1, 2 ve 3 parseller üzerinde riskli yapı şerhi olduğu, tevhit işleminden önce bu şerhlerin, binaların yıkım işleminin tamamlanması üzerine muhtelif tarihlerde terkin edildiğinin tespit edildiği, bahse konu taşınmazlarda birden fazla hissedar bulunmakla beraber bunlardan sadece ...'nın tevhit işleminden sonra satış talebinde bulunması nedeniyle harç konusunda tereddüt oluştuğu belirtilerek, söz konusu taşınmaz hisselerinin satışı işleminden harç aranılıp aranılmayacağı 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 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 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 amacı; 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 belirlemektir.*" hükmü; 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.*" hükmü bulunmaktadır.

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.

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, üzerinde riskli yapı şerhi bulunan uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu hususunun tapu kütüğünde belirtildiği tarihten itibaren söz konusu 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 gerekir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Menteşe ilçesi, ... Mahallesi, ... ada 3 parsel ile ... ada 4 parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde hissesi olan ...'nın bina yıkıldıktan sonra arsa haline dönüşen taşınmazlar üzerinde bulunan hissesini ... İnşaat Gıda Turizm Telekom San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye satışı işleminden, söz konusu satışın 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşümüne ilişkin olarak alıcı ve satıcı arasından düzenlenen kat veya hasılat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapılmış olması ve bu kapsamda hak sahibi maliklere ait olan yapının riskli yapı ilan edildikten sonra yeni binalara dönüşümünden önceki ilk satış işlemi olması kaydıyla, tapu harcı aranılmaması 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