

6306 Sayılı Kanun Kapsamında tapuda Müteahhit adına tescilinden sonra tekrar arsa sahibine devrinde Tapu Harcı Muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	51421814-140[57-2016/90]-107232
Tarih	29.07.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 51421814-140[57-2016/90]-107232

29.07.2016

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında tapuda Müteahhit adına tescilinden sonra tekrar arsa sahibine devrinde Tapu Harcı Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" olarak tespit edilen ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi ... Cad. 244 ada, 3 parselde kayıtlı 430 m² taşınmaza ... ilişkin olarak hak sahibi malik ile aranızda 20.05.2014 tarih ve 14045 sayılı yevmiye ile Noterliğinde düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında adınıza tapuda tescil edilen 6 adet bağımsız bölümden 2 tanesini arsa sahibine satmak istediğiniz belirtilerek, söz konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin işlemler nedeniyle 6306

sayılı Kanun uyarınca tapu harcı ödenip ödenmeyeceği hususunda görüş sorulduğu anlaşılmaktadır.

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 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 şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı (binde 20)"* 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 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 Kanunla, kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik olarak kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin yapacağı işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerine 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 gerekmele birlikte; riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek konutların satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlere anılan Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bu çerçevede, ... ili, ... ilçesi, ... Mah. ... Cad. 5470 ada, 3 parselde kayıtlı binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edildikten sonra yıkılarak, yeniden inşa edilen binada bulunan bağımsız bölümlerin hak sahibi malik ya da müteahhit firmanız tarafından devrine ilişkin işlemler 6306 sayılı Kanuna göre istisna kapsamında bulunmadığından, "*Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve*

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında tapuda adınıza tescil edilen ve dolayısıyla arsa sahibinin hak sahibi olmadığı bağımsız bölümlerden birinin ya da birkaçının arsa sahibine devredilmesi işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a bendine göre 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.

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