

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede bulunan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin tapuya şerhinde harç alınıp alınmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140.04.01-13883
Tarih	18.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01-13883 18/02/2016

Konu : Kira sözleşmesinin tapuya şerhi

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... tarih ve ... sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede bulunan Gaziosmanpaşa, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 399 bağımsız bölümlü kat irtifaklı taşınmazın 80 maliki ile ... A.Ş. arasında ... Noterliğinde düzenlenen kira sözleşmesinin tapuya şerh edileceği belirtilerek, tapuda yapılacak işlemin 6306 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna olup olmadığı, tapu harcı alınması halinde harcın ne şekilde hesaplanacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hükme bağlanmış, 58 inci maddesinde, tapu ve kadastro harçlarını ödemekle yükümlü olan kişiler açıklanmış, maddenin (f) bendinde ise, maddede sayılan işlemler dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanların harçları ödemekle mükellef olduğu belirtilmiştir.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-10 uncu maddesinde, adi veya hasılat kira mukavelelerinin tapu siciline şerhinde mukavele müddetine göre hesaplanacak kira toplamı ve mukavele mevcut değilse veya mukavelede müddet belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden nispi harç alınacağı belirtilmiştir.

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 Kanun'un 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.

Buna göre, Gaziosmanpaşa, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 399 bağımsız bölümlü kat irtifaklı taşınmazın 80 maliki ile ... A.Ş. arasında ... Noterliğinde düzenlenen kira sözleşmesinin tapuya şerh işleminin, 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmayıp, sözleşmede belirtilen 99 yıllık kira bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/10 uncu maddesi gereğince 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