

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak belirlenen taşınmazda ikamet etmekte olan ve hak sahipliği tespit edilen kişilere "Riskli Alan" içinde inşa edilen gayrimenkullerden takas suretiyle konut tahsis edilmesinde tapu harcı uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140.04.01-13092
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01-13092

17/02/2016

Konu : 6306 sayılı Kanun gereği takas sureti ile yapılacak konut tahsisi işleminin istisna kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,,ve Mahalleleri sınırları içinde bulunan yaklaşık ... hektarlık alanın .../.../2013 tarih ve ... sayılı Resmi Gazetede yayımlanan .../.../2013 tarih 2013/... sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "*Riskli Alan*" olarak ilan edildiği ve riskli alan içinde kalan ... ada, .. parsel üzerinde .. blok 319 konuttan oluşan, .. parsel üzerinde 5 blok 406 konuttan oluşan toplam 725 adet konutun inşaatına başlandığı ve teslim

aşamasına gelindiği; Belediye Meclisinin .../.../2013 tarih ve ... karar sayılı kararı ile Tesis Alanında kalan ... ada, ... parsel üzerindeki yapılarda ikamet etmekte olan ve hak sahipliği tespit edilen 8 kişiye "*Riskli Alan*" içinde inşa edilen gayrimenkullerden takas suretiyle konut tahsisi yapılacağı belirtilerek söz konusu 8 hak sahibine tapuda yapılacak devir işleminin harçtan istisna olup olmadığı 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; 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 tekdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 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; 2 nci maddesinin (c) fıkrasında, rezerv yapı alanının, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenecek alanları, (ç) fıkrasında, riskli alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade edeceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da, 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.

Bu itibarla, Tesis Alanında kalan ... ada, .. parsel "Riskli Alan" içinde yer almadığından, bu parselde ikamet etmekte olan 8 kişi adına, ...,I ve Mahalleleri sınırları içinde bulunan "Riskli Alan" içinde inşa edilen gayrimenkullerden takas sureti ile yapılacak konut tahsisi işlemi 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilemeyecek olup, söz konusu konut tahsisi işlemi ile ilgili olarak yapılacak tapu işlemlerinden tapu harcı 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