

**6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan
gayrimenkuller için tapuda yapılacak cins değişikliği (cins tashihi)
işleminde harç tahsil edilip edilmeyeceği hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140.04.01-13109
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01-13098

17/02/2016

Konu : Eski eser şerhi bulunan taşınmazın tapuda yapılacak cins değişikliği
işlemlerinde harç istisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parselde kayıtlı ve eski eser olan gayrimenkule ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işlemleri sırasında tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanun'a bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, 123 üncü maddesinin ilk

fıkrasında özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/(a) fıkrasında ise, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

...

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun, 6552 sayılı Kanunun 98 inci maddesi ile değişik 21 inci maddesinde, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.*

(Ek fıkra: 10/09/2014 - 6552/98 md.) Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılincaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz. 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa göre Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya işyeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıkları yukarıdaki fıkradaki muafiyetten yararlanamazlar..." hükmüne yer verilmiştir.

Özelge talep formu ekinde yer alan İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün/2015 tarihli yazısında, ... ilçesi, ... mahallesinde kain ve tapuda ... ada, ... parsel sayılı gayrimenkulün İstanbul ... Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun/.../1990 tarih ve ... sayılı kararı gereğince ..., ..., ..., ... sayılı parsellerin tevhid edilmesiyle oluştuğu, söz konusu parsellerden ... sayılı parselin ise korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen yapılardan olduğu belirtilmektedir.

Buna göre, tapuda "eski eser" şerhi bulunduğu anlaşılan ve 4 tane parselin birleşmesi sonucu oluşan gayrimenkule ilişkin olarak şerhin tapuya işlendiği tarih itibarıyla tapuda yapılacak cins değişikliği işleminde, birleştirilen ... parsel sayılı gayrimenkulün 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa göre Boğaziçi Sahil Şeridinde veya Öngörünüm Bölgesinde yer almıyor olması durumunda ... parsele isabet eden kısımdan harç aranılmaması, geriye kalan kısımdan ise 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/(a)

fıkrasına 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