

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan gayrimenkul yıkıldıktan sonra yerine yapılan yeni binadaki 2 adet konutun kardeşler arasında ½'şer oranında hisseli olarak tapuda tescilinden sonra tekrar paylaşımı nedeniyle hisselerinin karşılıklı olarak tapuda devir işleminden harç alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.24.10.00-2015/6306 Sayılı Kanun Kap.Tapu Harcı Mu-3
Tarih	23.07.2015

T.C.

ERZİNCAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 61316220-2015/6306 -1-3

23/07/2015

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harcı Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ... İli, Yenimahalle ... ada, ... parselde kayıtlı bulunan ½ hissesi kardeşinize, ½ hissesi adınıza kayıtlı bulunan taşınmazın riskli yapı şerhi bulunduğu, müteahhitle yaptığınız kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığında söz konusu gayrimenkulün yıkılarak yerine inşa edilen binadan kardeşinizle size toplam 2 adet konut verildiği, konutları kardeşinizle paylaştığınız ve sizin hisselerinize düşen konut üzerindeki kardeşiniz'un ½ hissesinin size, kardeşiniz'un hissesine düşen konut üzerindeki sizin ½ hisselerinizin de kardeşiniz'a 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, 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 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise 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; 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 ifade edeceği; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, riskli yapıların tespitinin, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı ve sonucun Bakanlığa veya İdareye bildirileceği; ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği 7 nci maddesinin 9 uncu 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.

Buna göre, uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin, uygulama alanındaki 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 işyerlerinin, hak sahibi adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmekte olup, hak sahibi malikler adına tescil edilen gayrimenkullerin maliklerince satılmasına yönelik işlemlerin yukarıda açıklanan istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

Buna göre, kardeşinizle birlikte ½'şer oranında hisse ile sahibi bulunduğunuz ... İli, Yenimahalle ... ada, ... parselde kayıtlı riskli yapı şerhli gayrimenkul yıkıldıktan sonra yerine inşa edilen binadaki 2 adet konutun kardeşinizle adınıza ½'şer oranında hisseli olarak tapuda tescilinden sonra tekrar paylaşımı nedeniyle hisselerinizin karşılıklı tapuda devir işleminin yapılacağı anlaşıldığından, 6306 sayılı Kanuna göre tapu harcından istisna tutulmasına imkan bulunmayan söz konusu devir işlemlerinde Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrası uyarınca tapu harcı ödenmesi 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