

6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan, şirket tarafından yıkılarak yeniden inşa edilen binanın üçüncü kişilere satılan kısmına ilişkin cins değişikliğinden ne şekilde harç aranacağı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-140[57-2014/195]-69613
Tarih	22.07.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2014/195]-69613 22/07/2015

Konu : 6306 sy. Kanun kapsamında cins tashihi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun gereğince "*riskli yapı*" olarak tespit edilen ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... pafta, ... parselde kayıtlı bulunan gayrimenkulün şirketiniz tarafından yıkılarak yeniden inşası sonucu oluşan ve şirketiniz tarafından kat irtifaklı şekilde üçüncü kişilere satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işleminin harçtan istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin

I-13/(a) fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı, 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasına göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcının mükellefi, tapuda adına cins tashihi yapılacak gayrimenkulün malikidir.

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 esasları belirlemek olduğu belirtilmiş; 6 ncı maddesinin 1 inci fıkrasında, üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

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.

İncelenmesinden görüleceği üzere, 6306 sayılı 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.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Konu ile ilgili olarak ... Tapu Müdürlüğünden alınan ... tarih ... sayılı yazı ve eklerinin incelenmesinden, ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ve tapuda ... pafta, ... parsel sayılı taşınmaz üzerine ... tarih ve ... sayılı yevmiye ile 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı şerhinin konulduğu, söz konusu gayrimenkulün yıkılarak yerine yapılan yeni binada şirketinize ait olan ve kat irtifakı tesis edilen

dairelerin üçüncü şahıslara satıldığı, dolayısıyla söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketiniz adına aktif taşınmaz kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan gayrimenkulün yıkılarak yerine şirketiniz tarafından inşa edilen yeni binada hak sahibi malikler adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, tapuda şirketiniz adına kayıtlı iken üçüncü kişilere satılan bağımsız bölümler ile hak sahibi malikler tarafından üçüncü kişilere satılan bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılacak cins tashihi işlemlerinden ise 492 sayılı Kanuna 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. — 11.09.2026