

"6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan taşınmaz maliki ile şirket arasında yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne göre vermiş olduğunuz inşaat yapma taahhüdü karşılığında şirkete düşen bağımsız bölümlerin tapuda şirket adına yapılacak tescil işleminde tapu harcı alınıp alınmayacağı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.05.10.00-140[57-2015/5]-25
Tarih	22.07.2015

T.C.

AMASYA VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 65771276-140[57-2015/5]-25

22/07/2015

Konu : Arsa sahibi ile müteahhit arasında 6036 sayılı Kanun kapsamında yapılan sözleşme gereği müteahhide devredilen bağımsız bölümlerintescilinde tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden, tapu kütüğünde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parselde kayıtlı taşınmaz maliki ile yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne göre vermiş

olduğunuz inşaat yapma taahhüdü karşılığında şirketinize düşen bağımsız bölümlerin tapuda şirketiniz adına yapılacak tescil işlemlerinde tapu harcı alınıp alınmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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-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 (binde 20)" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan; 6306 sayılı 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; 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında ise 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 öngörölmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerdendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parselde kayıtlı taşınmaz malikleri ile şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmeye istinaden inşa edilen gayrimenkullerin hak sahipleri adına tapuya tescili ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden şirketinize isabet eden yapıların şirketiniz adına tapuya tescil edilmesi

işlemlerinde harç aranılmayacaktır.

Diğer taraftan, kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre gerek hak sahibi malik gerekse şirketinize isabet eden yapıların satışı halinde, söz konusu satış işlemlerinden harç aranılacağı tabiidir.

Bilgi edenilmesini 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