

775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen taşınmazın noter, ifraz, tevhit ve cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-155.15[2013/2655]-670
Tarih	22.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-155.15[2013/2655]-670 22/06/2015

Konu : 775 sayılı Kanun kapsamında harç, damga vergisi ve emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından ihalesi yapılan ve şirketiniz uhdesinde kalan "... İli ... İlçesi ... Adet Konut, Park ve Rekreasyon Alanları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ" nin idari şartnamesinin 46 ncı maddesinde, 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Eskişehir ... Mahallesinin gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edildiğinden bahisle, söz konusu işe ilişkin ihale kararı, sözleşme ve hakediş ödemelerinin 775 sayılı Kanun kapsamında damga vergisinden müstesna tutulup tutulmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; "Arsaların hangi amaçla kullanılabileceği" başlıklı 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu Kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı; 33 üncü maddesinde, bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, TOKİ ile şirketiniz arasında imzalanacak olan sözleşmeye konu "Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi 115 Adet Konut, Park ve Rekreasyon Alanları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş'i" nin 775 sayılı Kanun kapsamında bir iş olduğunun ihale makamından alınacak yazıyla tevsiki kaydıyla ya da ihaleyi yapan idare tarafından hazırlanan dökümanlarda (ihale ilanı, şartnamesi, v.b.) belirlenmiş olması durumunda,

1- Belediyelerce verilecek; "İnşaat Yapı Ruhsatı" nın bina inşaat harcından, "Yapı Kullanma Ruhsatı" nın yapı kullanma izni harcından,

2- Şirketinizle TOKİ arasında düzenlenecek sözleşmenin tasdik işlemlerinin noter harcından,

3- Arsa üzerine bina inşaatı ile ilgili ifraz, tevhit ve cins tashihi işlemlerinin tapu harçlarından,

4- Söz konusu işe ilişkin alınan ihale kararı ile düzenlenecek sözleşmenin damga vergisinden,

775 sayılı Kanunun 33 üncü maddesine göre istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ancak şirketinizin taşeron firmalarla yapacağı sözleşmelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından şirketinize yapılacak hakediş ödemelerine ilişkin kağıtların, 33 üncü maddede yer alan muafiyet hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun "Mükellef" başlıklı 13 üncü maddesinde, arazi vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibinin her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği; 14 üncü maddesinin (a) bendi ile de özel bütçeli idarelere ve devlete ait araziler kiraya verilme şartı aranmaksızın emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulduğu hükümleri yer almaktadır.

Öte yandan; 5766 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa eklenen ek 12 nci madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ile 492 sayılı Harçlar Kanunu uygulaması

açısından özel bütçeli idareler kapsamına alınmıştır.

Bu itibarla, gerek Emlak Vergisi Kanununda gerekse 775 sayılı Kanunda TOKİ adına kayıtlı taşınmazlar için arazi vergisi muafiyeti uygulanacağına dair her hangi bir hükme yer verilmediği gibi 775 sayılı Gecekondu Kanununda yer alan muafiyet hükmünde sayılan işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerlerine ilişkin olup, emlak vergisini kapsamadığından söz konusu arsa/arazilerin emlak (arsa) vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Ancak, söz konusu arazi/arsaların hazine adına kayıtlı olması halinde, kiraya verilme şartı aranmaksızın daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulacaktır.

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. — 09.09.2026