

**6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapıdır" şerhi bulunan arsa vasıflı taşınmazın dönüşüme tabi tutulmadan önce yapılacak ilk satış işleminde tapu harcı uygulaması**

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                        |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                |
| <b>Özelge no</b>  | 73903997-140[28-2014/13]-9747 |
| <b>Tarih</b>      | 25.12.2014                    |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü**

Sayı : 73903997-140[28-2014/13]-9747 25/12/2014

Konu : ....

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, tapuda Eskişehir İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ve ... Parselde kayıtlı bulunan, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapının şirketinizce satın alınmak istendiği belirtilerek, alım işlemlerinde tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği 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 belirtilmiş, 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)" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, 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 amacı; 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 belirlemektir." hükmü; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin incelenmesinden, 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.

Öte yandan, 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasının (ç) bendinde, hak sahibi malik tarafından uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların hak sahiplerine ilk satışı, devri ve tescili işlemleri 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemler arasında sayılmıştır.

Bu itibarla, ilgide kayıtlı dilekçeniz eki tapu kayıt örneğinin tetkikinden 21/07/2014 tarihi itibarıyla "riskli yapıdır" şerhi konulmuş olduğu anlaşılan Eskişehir İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ve ... Parselde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazın tapuda tarafınıza yapılacak satış işleminden, söz konusu taşınmazın dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satış işlemi olması durumunda harç aranılmaması gerekir.

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. — 10.09.2026