

Kentsel Yenileme (Gecekonu Dönüşüm) Projesi kapsamında yapılarak satışa sunulan konutların satışında harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[57-2013/206]-1504
Tarih	29.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2013/206]-1504 29/05/2014

Konu : Gecekonu önleme bölgesinde bulunan taşınmazın satışında tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, ... Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ... Mahallesi ... ada, ... ve ... no.lu parselde kayıtlı bulunan gayrimenkuller üzerine ... Mahalleleri Kentsel Yenileme (Gecekonu Dönüşüm) Projesi kapsamında yapılarak satışa sunulan konutlardan ... no.lu daireyi satın aldığınız belirtilerek, adınıza yapılacak tescil işleminde tapu harcı alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20 nci maddesinin (a) bendinde; 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 veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı aranılacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 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; 2 nci maddesinde, bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmıyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu Kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 25 inci maddesinde, 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği; bu arsalar, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olmasının, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu; 26 ncı maddesinde de, 25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı; arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinde yapılacağı; binalar ve konutların, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabileceği; şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esasların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak

yönetmelikle belirleneceği açıklanmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise; "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 muaftır." hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanunun 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği ve söz konusu arsaların yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde tespit edilecek bedellerle arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı anlaşılmaktadır.

İncelenmesinden de görüleceği üzere söz konusu istisna hükmü, 775 sayılı Kanun hükümlerinden yararlandırılarak arsa tahsis edilen kişiye münhasır olarak düzenlenmiştir.

Özelge talep formunuz ve eklerinden, ... Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan ... Mahallesi ... ada, ... ve ... no.lu parselde kayıtlı bulunan gayrimenkuller üzerine ... Mahalleleri Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında konut inşa edileceği ve söz konusu alanın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının .../.../2011 tarih ve ... sayılı oluru doğrultusunda "İstanbul İli, ... İlçesi ... ve ... Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" ile gecekondu önleme alanına alındığı anlaşılmıştır.

Ancak özelge talep formunuz ve eklerinde, satışa konu söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak tarafınıza arsa tahsisi yapıldığına ilişkin herhangi bir bilgiye rastlanılmamış olup, ... Belediye Başkanlığı ile tarafınız arasında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden, adınıza tescil edilecek gayrimenkul için ... TL (KDV hariç satış bedeli) satış bedeli belirlendiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle, mülkiyeti ... Belediye Başkanlığına ait gayrimenkuller üzerine Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) projesi kapsamında yapılarak satışa sunulan söz konusu konutun tapuda adınıza tescil edilmesi işleminden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin 20/(a) bendine 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. — 10.09.2026