

"6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan taşınmazın malikleri ile müteahhid arasında yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne göre müteahhidin vermiş olduğu taahhüdünün teminatı olmak üzere müte

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[57-2014/42]-1440
Tarih	26.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2014/42]-1440

26/05/2014

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan sözleşmeye istinaden müteahhidin maliki bulunduğu gayrimenkul üzerine yapılacak ipotek işleminin harçtan istisna olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden, tapu kütüğünde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan İstanbul ili ... ilçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada ve ... parselde kayıtlı taşınmaz malikleri ile yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin VIII. Bölümünün 3'üncü maddesinin son paragrafına göre vermiş olduğunuz inşaat yapma taahhüdünün teminatı olmak üzere ... ilçesi, ... Caddesi, ... ada, ... pafta ve ... parselde kayıtlı

taşınmazınız üzerine ... TL bedelle ipotek tesis edileceği belirtilerek, tapuda yapılacak söz konusu ipotek tesisi işleminden harç alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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." denilmekte, 58 inci maddesinin (b) fıkrasında da, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenlerin harcın mükellefi olacağı, anılan tarifenin I-7/a fıkrasında ise, ipotek tesisinde ipotekle sağlanan borç miktarı üzerinden harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 24/12/2012 tarih ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1/1/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 4,55 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanununun 58/b bendi uyarınca ipotek tesisinde harcı, ipoteği tesis edenlerin ödemesi gerekmekte olup "ipoteği tesis edenler" ifadesinden; bir borca karşılık, borcun teminatını teşkil etmek üzere alacaklıya karşı tapuda gayrimenkul üzerine ipotek tesis eden borçlunun anlaşılması gerekmektedir.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı, hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan; 6306 sayılı 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." denilmiş, 3 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında "Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir." hükmüne yer verilmiştir. Yine aynı Kanunun 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 değerlendirilerek 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.

Diğer taraftan 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında ise "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." hükmüne yer verilmiştir.

6306 sayılı Kanunun 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, Kanunun uygulanmasından ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında İl Özel İdareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan Kanun maddeleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde, tapu kütüğünde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan İstanbul ili ... ilçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada ve ... parselde kayıtlı taşınmazın malikleri ile yapılan "Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne göre vermiş olduğunuz inşaat yapma taahhüdünün teminatı olmak üzere söz konusu taşınmazınız üzerine tapuda yapılacak ipotek tesis edilmesi işleminin 6306 sayılı Kanunun yukarıda açıklanan 1 inci maddesi kapsamında olduğunun anlaşılması halinde tapu harcından istisna tutulması 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. — 15.09.2026