

Tapuda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan taşınmazların alım-satım işlemlerinden, 6306 sayılı Kanun'un 7'nci maddesi uyarınca tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140[57-2013/165]-1519
Tarih	19.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140[57-2013/165]-1519 19/09/2013

Konu : Riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazların satışında tapu harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... A.Ş. adına kayıtlı İstanbul ili ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada ve ... numaralı parsel ile ... ada ve ... numaralı parselde kayıtlı bağımsız bölümler üzerinde tapuda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhinin bulunduğu belirtilerek söz konusu taşınmazların alım-satım işlemlerinden, 6306 sayılı Kanun'un 7'nci maddesi uyarınca tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, Kanun'a 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 Kanun'un 123'üncü maddesinin 1'inci fıkrasında; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan; 6306 sayılı Kanun'un 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 ise "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." hükümlerine yer verilmiştir. Yine aynı Kanun'un 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 değerlemede 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 alınmış olup 15/12/2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin "Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri" başlıklı 13'üncü maddesinin 1'inci fıkrasında "Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir." denilmiştir.

Diğer taraftan 6306 sayılı Kanun'un 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 Kanun'un 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

esaları belirlemek olduğu, bu uygulamada gayrimenkulü yıkılanlar lehine hak sahipliği esasının benimsendiği, 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.

Buna göre, yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla; uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine, uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden, taşınmaz malikleri ile düzenlenen sözleşme kapsamında verilecek gayrimenkullerin hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmektedir. Uygulama alanlarında bu kapsam dışında kalan gayrimenkul satışlarının ise yukarıda açıklanan istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

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. — 18.09.2026