

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmaz ile 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan taşınmazın trampa edilmesi işleminde tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2021.268]-156560
Tarih	24.02.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2021.268]-156560

24.02.2021

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmaz ile 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan taşınmazın trampa edilmesi işleminde tapu harcı istisnası

İlgi : 12.02.2021 tarih 903056 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı yazınız eki özelge talep formunun incelenmesinden; 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan ... Gayrimenkul Turizm İnş. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... parsel sayılı 39.870,77 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmaz ile Hazine adına kayıtlı ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunmayan İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 20.447,61 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmaz ve İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 21.371,23 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmazın İstanbul Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 11/2/2021 tarih ve ... sayılı yazısı gereğince trampa işleminin yapılacağından bahisle işlem sırasında 6306 sayılı Kanun kapsamında harç 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, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölüncüye 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 şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin; (j) bendinde, a, e ve f bentlerinde belirtilen şekilde iktisap olunan gayrimenkullerin herhangi bir şekilde başkalarına devir ve ferağının harçtan müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 282 nci maddesinde, "*Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir.*" hükmü, 283 üncü maddesinde "*Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, tapuda kayıtlı iki ya da daha fazla gayrimenkulün karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumundadır.

Dolayısıyla, gayrimenkullerin bedel ve miktar farkı gözetilmeksizin karşılıklı olarak trampa edilmesi halinde, tapu harcının bu iki gayrimenkulden emlak vergisi değeri yüksek olanı esas alınarak bu değer üzerinden, bu değerden yüksek bir değer bildirilmesi halinde ise bildirilecek değer üzerinden her iki gayrimenkul için ayrı ayrı harç aranılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin 29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişik dokuzuncu fıkrasında,

"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın

alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinde, "*Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz.*" hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

- ... Gayrimenkul Turizm İnş. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı ve 5/2/2021 tarih ... yevmiye ile riskli yapı şerhi bulunan İstanbul ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... parsel sayılı 39.870,77 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmazın Hazineye satış ve devri işleminin, 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satış işlemi olması halinde, söz konusu işlemde 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi gereğince tapu harcı aranılmaması,

- Hazine adına kayıtlı ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunmayan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 20.447,61 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmaz ile İstanbul ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı 21.371,23 m2 miktarlı arsa vasıflı taşınmazın ... Gayrimenkul Turizm İnş. A.Ş.'ye satış ve devri sırasında ise, söz konusu satış ve devir işlemlerinin 4706 sayılı Kanun kapsamında yapılması durumunda gerek Hazinesinden, gerekse ... Gayrimenkul Turizm İnş. A.Ş.'den harç aranılmaması; söz konusu satış ve devir işlemlerinin 4706 sayılı Kanun kapsamında yapılmaması durumunda Hazinesinden 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (j) bendine göre harç aranılmaması, ... Gayrimenkul Turizm İnş. A.Ş.'den harç aranılması

gerekmektedir.

Diğer taraftan, döner sermaye ücreti 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan bir bedel olmayıp, tapu müdürlüklerince alınan bir bedel olduğundan, söz konusu bedele ilişkin talebin Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi 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.vergibilustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 15.09.2026