

6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen taşınmazın GYO tarafından satışında tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	64597866-140.04.01-949
Tarih	11.01.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-140.04.01-949

11.01.2023

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen taşınmazın GYO tarafından satışında tapu harcı istisnası

- İlgi :
- a) 23.11.2022 tarihli özelge talep formunuz.
 - b) 29.11.2022 tarihli ek dilekçeniz.
 - c) 16.12.2022 tarihli ek dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığınız mülkiyetinde bulunan, İlçesi, Mahallesi, Mevkii, ada parselde bulunan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan m² arsa üzerine ana yükleniciniz'ye 624 bağımsız bölümden oluşan projesini yaptırdığınız, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı kurulurken tapulara 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhinin de işlendiği, proje tamamlanarak iskan alındığı ve müşterilere tapu devri aşamasına gelindiği belirtilerek, müşterilere tapu devri işlemlerinde tapu harcı istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

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 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklik sonrası, 10/12/2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 6306 sayılı 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 tapu harcından istisna tutulmuştur. Söz konusu maddede 7410 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile 15/6/2022 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından yapılan dönüşüm sonrası ilk satış işlemleri de istisna kapsamına alınmıştır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "riskli yapı" şerhi bulunan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığınıza ait arsa üzerine inşa ettirdiğiniz adınıza kat irtifakı tesis edilen bağımsız bölümlerin şirketiniz tarafından müşterilerinize satışına ilişkin olarak 15/6/2022 tarihinden itibaren tapuda yapılacak işlemlerin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi kapsamında harçtan 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. — 18.09.2026