

**Riskli yapı şerhi bulunan ve bulunmayan taşınmazın tevhide sonucu yapılacak temlik ve satış işlemlerinde harç.**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                          |
| <b>Kanun</b>      | HARÇLAR KANUNU                  |
| <b>Özelge no</b>  | 66813766-140[123-2022-5]-511269 |
| <b>Tarih</b>      | 30.09.2022                      |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-66813766-140[123-2022-5]-511269

30.09.2022

Konu : Riskli yapı şerhi bulunan ve bulunmayan taşınmazın tevhide sonucu yapılacak temlik ve satış işlemlerinde harç.

**BORNOVA TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE**

**İZMİR/BORNOVA**

İlgi : 23.03.2022 tarihli ve E-82786217-105-E.4484133 sayılı yazı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ..... Mahallesi, 13888, 13889 ve 875 parselin birleşerek 15196 parseli, 15196 parselin de ifraz işlemi neticesinde ..... ili, ..... ilçesi, ..... Mahallesi, 9109 ada, 1 parseli oluşturduğu, taşınmazın geldiği parsel olan 13889 parsel 11.9.2014 tarih ve ..... yevmiye numarası ile 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapıdır" şerhinin işlendiği, bu şerhin daha sonra yeni oluşan 9109 ada, 1 parsel taşındığı, yüklenici ..... Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile arsa sahipleri arasında ..... 27. Noterliğinde .....4.2014 tarihli ve ..... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ve ...2.2022 tarihli ve ..... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Ek Sözleşme"nin düzenlendiği, .....8.2016 tarihli ve ..... yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı tesislerinin yapıldığı, sözleşmeler gereğince yeni oluşan parselde bulunan 48, 74, 75, 79, 92, 94, 100, 120, 125, 138 ve 163 numaralı bağımsız bölümlerin kat karşılığı temlik işlemi için talepte bulunulduğu belirtilerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında harç istisnasının, yeni oluşan parselin tamamına mı yoksa riskli yapı şerhi bulunan 13889 parselin malikleri ile bu parselle isabet eden ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince müteahhide kalan bağımsız bölümlerin temlikine müteakiben satışına mı uygulanacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmıştır.

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 ekli (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölçüncüye 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 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin 9 uncu 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 taşınmazların 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.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Öte yandan, 21.6.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesine eklenen 11 nci fıkrada, *"Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır."* hükmü yer almıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, arsa sahipleri adına yapılacak tescil işlemleri ile müteahhit firma adına yapılacak kat karşılığı temlik işlemlerinde ve temlik işlemini müteakip müteahhit firma tarafından yapılacak ilk satış işlemlerinde, 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhi bulunan 13889 parsel ile isabet eden bağımsız bölümlerden harç aranılmaması, "riskli yapı" şerhi bulunmayan parsellere isabet edecek bağımsız bölümlerden ise Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026