

5366 sayılı Kanun Kapsamında Bulunan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İstinaden Devri Yapılan Taşınmazın Eski Maliklerine Satışında Harç İstisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2021/1162]-623333
Tarih	06.06.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2021/1162]-623333

06.06.2022

Konu : 5366 sayılı Kanun Kapsamında Bulunan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İstinaden Devri Yapılan Taşınmazın Eski Maliklerine Satışında Harç İstisnası

İlgi : Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğüne hitaben düzenlenen bila tarih 1894642 ve 06.08.2021 tarih 2064646 sayılı yazılarınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve eki özelge talep formunun incelenmesinden, 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanı sınırları içerisinde yer alan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın harç muafiyeti uygulanarak kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenici firmaya devrinin yapıldığı, bu defa yüklenici firma tarafından inşası gerçekleştirilen söz konusu taşınmazda bulunan bağımsız bölümlerin eski maliklerine devrinin yapılacağı belirtilerek, işlem sırasında anılan Kanun gereği harç muafiyeti uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 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 şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, Kanunun amacının, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması olduğu; 2 nci maddesinde, yenileme alanlarının, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirleneceği, il özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehir dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararların Cumhurbaşkanına sunulacağı, büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararların, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Cumhurbaşkanına sunulacağı, Cumhurbaşkanının projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde

karar vereceği; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, yenileme projeleri ve uygulamalarının ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle veya kamu kurum ve kuruluşlarına veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanacağı, üçüncü fıkrasında, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabileceği, bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılmasının ve tamamlanmasının esas olduğu, aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; altıncı fıkrasında ise, yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf olacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolunun esas olduğu, anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabileceği, dördüncü fıkrasında da, il özel idareleri ve belediyelerin taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis edebilecekleri hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 5366 sayılı Kanun uyarınca yenileme alanı ilan edilen bölgelerde yapılacak uygulamalar çerçevesinde özel mülkiyete konu taşınmazların il özel idareleri veya belediyelere devredilmesine ve sınırlı ayni hak tesisine ilişkin tapuda yapılacak işlemlerden tapu harcı aranılmayacaktır. Bununla birlikte, söz konusu devir ve ayni hak tesisi işlemlerinin il özel idareleri veya belediyeler adına yenileme alanı proje ve uygulamalarını gerçekleştiren kişilerce yapılması halinde de tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Bu nedenle, 5366 sayılı Kanun kapsamında yapıldığının tevsiki kaydıyla, yenileme uygulamaları çerçevesinde gayrimenkullerin yüklenici şirketlere devredilmesi ve proje tamamlandıktan sonra hak sahiplerine teslim edilmesine ilişkin yapılacak tapu işlemlerinin harca tabi tutulmaması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, 22/4/2006 tarihli ve 26147 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3/4/2006 tarihli ve 2006/10299 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanı ilan edilen bölgede yer alan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı parselde ... Belediyesi ile yapılan sözleşme gereği yüklenici şirket tarafından inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahibi maliklere devri

işlemlerinden 5366 sayılı Kanun uyarınca tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim

İmza

(*) 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