

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkullerin trampa işleminde tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2020/660]-204139
Tarih	21.02.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01[2020/660]-204139

21.02.2022

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan gayrimenkullerin trampa işleminde tapu harcı

İlgi : 28.09.2020 tarih 2419017 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... adına kat karşılığı temlik suretiyle tescil edilen ve tapu kaydında 12.12.2016 tarih ... yevmiye ile riskli yapı şerhi bulunan ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no'lu bağımsız bölüm ile 49/400 hissesi ... adına kayıtlı bulunan ve yine tapu kaydında 17.12.2018 tarih ve ... yevmiye ile riskli yapı şerhi bulunan ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın trampa edileceği belirtilerek, tapuda yapılacak trampa işlemine 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı muafiyeti uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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/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 harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, 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;

"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, Müdürlüğünüzde gerçekleştirilecek trampa işleminde;

- ... adına kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden temlik suretiyle tescil edilen ve 12.12.2016 tarih ... yevmiye ile riskli yapı şerhi bulunan ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... no'lu bağımsız bölümün ... adına yapılacak devir işleminden, yeni binada inşa edilen bağımsız bölümün işi yüklenen müteahhit tarafından ilk satışı işlemi olması halinde 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi gereğince,

- 49/400 hissesi ... adına kayıtlı bulunan ve yine tapu kaydında 17.12.2018 tarih ve ... yevmiye ile riskli yapı şerhi bulunan ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın ...'e devir işleminden ise 49/400 hissenin dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satışı olması halinde 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi gereğince

tapu harcı aranılmaması 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