

Arkeolojik sit alanında bulunan gayrimenkulün ipotek temlik alacaklısı tarafından talep edilen icraen satış işlemi sırasında harç ve damga vergisi istisnası uygulanıp uygulanmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2018/2]-440562
Tarih	06.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2018/2]-440562

06.06.2021

Konu : Arkeolojik sit alanında bulunan gayrimenkulün ipotek temlik alacaklısı tarafından talep edilen icraen satış işlemi sırasında harç ve damga vergisi istisnası uygulanıp uygulanmayacağı

İlgi : 10.08.2018 tarih ve 4403711 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, sahibi bulunduğunuz Aydın ili, ... ilçesi, ... köyü, ... ada, ... parselde (Eski ... ada, 8 parsel) kayıtlı taşınmazın, ipotek temlik alacaklısı tarafından icraen satışının talep edildiği belirtilerek, tapu kaydında II. ve III. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı şerhi bulunan söz konusu taşınmazın icra yoluyla yapılacak satış işlemi sırasında damga vergisi ve tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan 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, (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında ise 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 hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının (m) bendinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemlerin tapu harcından müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu, Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "II.Kararlar ve mazbatalar" başlıklı bölümünün 2 nci fıkrasında, ihale kanunlarına tabi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğini haiz kurumların her türlü ihale kararlarının nispi damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan taşınmaz*

kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Özelge talep formunuz eklerinin incelenmesinden; Aydın ili, Didim ilçesi, ... köyü ... ada, .. parselde (Eski ... ada, 8 parsel) kayıtlı taşınmazın tapu kaydına 2/1/1989 tarih ve 6 yevmiye numaralı işlemle "*II. ve III. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır*" şerhinin işlendiği, ancak gerek İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 3/2/1988 tarih ve ... numaralı kararında, gerekse Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 19/4/2010 tarih ve 876 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın Teichiussa Antik Kenti III. derece arkeolojik sit alanı alanı içerisinde kaldığının belirtildiği, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tespit edildiğine dair herhangi ifadeye yer verilmediği anlaşılmıştır.

Konu hakkında Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar sonucu alınan bila tarihli ve ... sayılı yazı ile 16/7/2020 tarihli ve ... sayılı yazılarda; söz konusu taşınmazın İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun .../.../1988 tarih ve sayılı kararı ile tescil edilen, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun .../.../2008 tarih ve ... sayılı kararı ile sınırları son halini alan Teichiussa Antik Kenti III. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde ve sit sınırlarına ilişkin hazırlanan Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun .../.../2016 tarih ve ... sayılı kararı ile uygun bulunan Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde kaldığı, taşınmazın Koruma Amaçlı İmar Planında, bir bölümünün kumsal-plaj ve yol olarak, diğer kalan bölümünün ise otel alanı olarak planlandığı, otel alanı olarak planlı bölümünün yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:18.00 m. (5 kat) olarak belirlendiği, bu kapsamda taşınmaz üzerinde plan ve plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyulmak kaydıyla yapılaşma yasağı ve kısıtlamanın bulunmadığı, dolayısıyla 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun istisna ve muafiyetlere ilişkin 21 nci maddesi hükmünün uygulanamayacağı belirtiltiği, ... ada, ... parselde (Eski ... ada, 8 parsel) kayıtlı taşınmaz hakkında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kararı olduğuna ilişkin herhangi bir bilgi veya belgenin yer almadığı anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, konu hakkında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışma neticesinde, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 3/11/2020 tarih ve ... sayılı yazısına istinaden söz konusu taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan "Kültür ve Tabiat Varlığıdır" ve "II. ve III. Derecede

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şeklindeki belirtmelerin terkin edildiği, Didim Tapu Müdürlüğünün 4/11/2020 tarih ve ... yevmiye no'lu işlemi ile söz konusu taşınmazın beyanlar hanesine "III.derecede Arkeolojik Sit sınırları içerisinde kalmaktadır" şeklinde beyan tesis edildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, Aydın ili, Didim ilçesi, ... köyü ... ada, ... parselde (Eski ... ada, 8 parsel) kayıtlı taşınmazın tapu kaydına .../.../1989 tarih ve ... yevmiye numaralı işlemle "*II. ve III. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır*" şerhi işlenmiş olmasına rağmen, söz konusu şerhe dayanak teşkil eden İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun .../.../1988 tarih ve ... sayılı kararında anılan taşınmazın korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olduğuna dair herhangi bir belirlemeye yer verilmediği ve söz konusu taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan "Kültür ve Tabiat Varlığıdır" ve "II. ve III. Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şeklindeki belirtmelerin terkin edildiği hususları dikkate alındığında, söz konusu taşınmazın satışına ilişkin işleme 492 sayılı Kanunun 59/m bendinde yer alan istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan, söz konusu taşınmaz İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun .../.../1988 tarih ve ... sayılı kararına göre Teichiusa Antik Kenti III. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde kalmakla birlikte taşınmaz üzerinde koruma amaçlı imar planı ve plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyulmak kaydıyla yapılaşma yasağı ve kısıtlamanın bulunmadığı dikkate alındığında, söz konusu taşınmazın satışına ilişkin işleme ve bu satış nedeniyle düzenlenen kağıda 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesi kapsamında da damga vergisi ve harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

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