

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan taşınmazda yeni bir bina yapılması amacıyla mevcut binanın hafriyat, kaba inşaat, ince inşaat, elektrik, mekanik çevre düzenlemesi ve peyzaj işlerinin yapılması çerçevesinde, Adi Ortaklık ve ... İnşaat A.Ş. arasında düzenlenen sözleşmenin noterde tasdiki işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hususunda

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2020.2123]-349126
Tarih	18.04.2021

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01[2020.2123]-349126

18.04.2021

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında alt yüklenici ile yapılan sözleşmenin noter harcından istisna olup olmadığı

- İlgi :
- a) 10.12.2020 tarih 4811284 sayılı özelge talep formu.
 - b) 11.12.2020 tarih 4879828 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formları ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı statüsünde bulunan ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı, 25 bağımsız bölümden oluşan apartmanın malikleri ile adi ortaklığınız arasında Beşiktaş 6. Noterliğinde 21.08.2020 tarih ... yevmiye numarası ile "*Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*" düzenlendiği ve söz konusu parselde inşa edilecek bina ile ilgili olarak Adi Ortaklığınız ile ... İnşaat Taahhüt A.Ş. arasında 10.11.2020 tarihinde bina yıkım ve yeniden inşasına yönelik alt yüklenici sözleşmesi imzalandığı belirtilerek, adi ortaklığınız ile ... İnşaat Taahhüt A.Ş. arasında imzalanan bu sözleşmenin noterde tasdiki sırasında noter harcından istisna olup olmadığı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinde, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu; 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 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 yapıların 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." hükmü yer almaktadır.

Konu ile ilgili olarak Beşiktaş Tapu Müdürlüğünden alınan 12.01.2021 tarih ... sayılı yazıda, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 147 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydında 06.10.2017 tarih ... yevmiye ile riskli yapı şerhinin bulunduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, özelge talep formu ekinde yer alan Adi Ortaklığınız ile ... İnşaat Taahhüt A.Ş. arasında düzenlenen sözleşmenin 1 inci maddesinde, "*İşverenin arsa sahipleri ile Beşiktaş 6. Noterliğinde kentsel dönüşüm kapsamında imzaladığı, 14.08.2020 tarih ... yevmiye numaralı, 17.08.2020 tarih ... yevmiye numaralı, 21.08.2020 tarih ... yevmiye numaralı, 31.08.2020 tarih ve ... yevmiye numaralı, kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri gereği taahhüdünde bulunulan İstanbul ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde ... Sokak adresinde kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa ettireceği binanın hafriyat, kaba inşaat, elektrik, mekanik, çevre düzenlemesi ve peyzaj işlerinin maliyet + kar esasıyla ifa etmeyi Müteahhit*

üstlenmiştir. Müteahhit esas itibariyle işleri kendisi ve/veya alt yüklenicilerle birlikte yapacaktır. Ancak maliyet + kar prensibi ile yapılacak işlerin keşif bedeli bilahare mutabakatla belirlenecektir. Keşif bedelinde artma ve azalmalar işbu sözleşme çerçevesinde olabilecektir." denilmektedir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan söz konusu taşınmazda yeni bir bina yapılması amacıyla mevcut binanın hafriyat, kaba inşaat, ince inşaat, elektrik, mekanik çevre düzenlemesi ve peyzaj işlerinin yapılması çerçevesinde, Adi Ortaklığınız ve ... İnşaat A.Ş. arasında düzenlenen sözleşmenin noterde tasdiki işleminden harç 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. — 15.09.2026