

3996 sayılı Kanun kapsamında görevli şirket olduğunun tevsiki halinde, uygulama sözleşmesine dayanılarak Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde uygulama sözleşmesinde belirtilen süre ile sınırlı olmak üzere şirket lehine yapılacak irtifak hakkı tesisi işlemlerinden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.12[2020/]-493296
Tarih	07.07.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : 97895701-140.12[2020/]-E.493296

07.07.2020

Konu : Hazine arazisi üzerine irtifak hakkı tesisi

İlgi : 12.06.2020 tarih 1676813 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin yap-işlet-devret modeli çerçevesinde 3996 sayılı Kanun kapsamında imzalanan yap-işlet-devret sözleşmesi ile ... Köprüsü ve ... Çevre Otoyolu işinin yapımı ve işletilmesi ile iştigal eden görevli şirket olduğu, projenin gerçekleştirilmesini teminen şirketiniz ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında 28.5.2013 tarihinde imzalanan "... *Yap-İşlet-Devret Modeli ile Yapılması, İşletilmesi ve Devri İşine Ait Sözleşme*"nin (13.b) maddesi uyarınca, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından görevli şirket sıfatıyla şirketiniz kullanımına bırakılacak olan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların üzerine şirketiniz lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis edileceği, 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun "*Muafiyetler*" başlıklı 12 nci maddesi uyarınca yap-işlet-devret modeli çerçevesinde görevli/sermaye şirketi tarafından yapılacak bütün iş ve işlemlerin 492 sayılı Kanun tahtında alınan harçlardan muaf olduğu belirtilerek, Karayolları Genel Müdürlüğü ile şirketiniz arasındaki sözleşmeden doğan haklarınızın kullanımı için tapu müdürlüklerinde yapılacak söz konusu irtifak hakkı tesisi işlemlerinde harç istisnasından faydalanıp faydalanamayacağınız 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 hükme bağlanmış; 59 uncu maddesinde, tapu harcından müstesna tutulan işlemler bentler halinde sayılmış, maddenin son fıkrasında, maddede yer alan istisnalara ilave olarak özel kanunlarda yer alan muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümlerin saklı olduğu belirtilmiş, 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişiler ile istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinde, bu Kanunun, köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, kongre merkezi, kültür ve turizm yatırımları, ticari bina ve tesisler, spor tesisleri, yurtlar, tema parklar, balıkçı barınakları, silo ve depo tesisleri, jeotermal ve atık ısıya dayalı tesisler ve ısıtma sistemleri, elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar,otayol, trafiği yoğun karayolu, demiryolu ve raylı sistemler, gar kompleksi ve istasyonları, teleferik ve telesiyej tesisleri, lojistik merkezi, yeraltı ve

yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları , yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, Kanal İstanbul ve benzeri su yolu projeleri, sınır kapıları ve gümrük tesisleri, milli park (özel kanunu olan hariç), tabiat parkı, tabiatı koruma alanı ve yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları kapsadığı; 12 nci maddesinde de, 2 nci maddede belirtilen konularda ve yap-işlet-devret modeli çerçevesinde idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirketin yapacağı bütün iş ve işlemlerin, 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Kanuna göre alınan damga vergisi ile 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Kanun uyarınca alınan harçlardan muaf olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

3996 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen 26/04/2011 tarih ve 2011/1807 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Kararın 1 inci maddesinde, bu Kararın amacının 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Kanunun uygulama usul ve esaslarını düzenlemek olduğu; 47 nci maddesinin (1) inci fıkrasında, Kanuna göre YİD modeli çerçevesinde gerçekleştirilen yatırımlarla ilgili olarak, idare ile sermaye şirketi veya görevli şirket tarafından yapılan bütün iş ve işlemlerin 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre alınan damga vergisi ile 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca alınan harçlardan muaf olduğu; (2) nci fıkrasının (b) bendinde ise görevli şirket ile idare arasında düzenlenen uygulama sözleşmesi ile bu sözleşme hükümlerine dayanılarak kamu kurum ve kuruluşları ile yapılan diğer sözleşmeler ile ilgili işlemler ve bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtların damga vergisinden ve harçtan istisna olduğu açıklanmıştır.

Özelge talep formu ekinde yer alan şirketiniz ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen "... Kesiminin Yap-İşlet-Devret Modeli ile Yapılması, İşletilmesi ve Devri İşine Ait Sözleşme"sinin incelenmesinden, "Görevli Şirkete İlişkin Hükümler" başlıklı 3 üncü maddesinde, "Görevli Şirket, sözleşmenin konusunu oluşturan işlerin gerçekleşmesi amacıyla kurulmuş/kurulacak olup ana sözleşmesi İdarece onaylanmış/onaylanacaktır." belirtmesine; "Kamulaştırma, Tahsis, İrtifak Hakkı Tesis, Kullanma İzni Verilmesi, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzin Bedelleri İle Hasılat Payı" başlıklı 13 üncü maddesinin (b) fıkrasının ikinci paragrafında ise görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların üzerinde görevli şirket lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edileceği belirtmesine yer verildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, şirketinizin 3996 sayılı Kanun kapsamında görevli şirket olduğunun tevsiki halinde, uygulama sözleşmesine dayanılarak Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde uygulama sözleşmesinde belirtilen süre ile sınırlı olmak üzere şirketiniz lehine yapılacak irtifak hakkı tesisi işlemlerinden 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. — 11.09.2026