

6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden inşa edilen taşınmazın bağımsız bölümlerinin hasılat paylaşımı sözleşmeye istinaden işi yüklenen müteahhit adına tapuya tescil işlemi yapılmaksızın arsa sahipleri adına tescil işlemi yapıldıktan sonra arsa sahipleri tarafından yapılacak satış işlemlerinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna olup olmayacağı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140.04.01[123-2019/13]-163423
Tarih	15.06.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.04.01[123-2019/13]-E.163423

15.06.2020

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden inşa edilen taşınmazın bağımsız bölümlerinin hasılat paylaşımı sözleşmeyle satışının tapu harcı istisnası

İlgi : 10/05/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İzmir ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 9 parselde kayıtlı taşınmazın inşaatının şirketiniz tarafından arsa sahipleri ile yapılan hasılat paylaşımlı inşaat sözleşmesi çerçevesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığı, yeni dairelerin tapularının arsa sahipleri adına çıktığı ve şirketinizin tüm dairelerin satış bedeli üzerinden %45 paya sahip olduğu belirtilerek söz konusu dairelerin satış işlemlerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Özelge talep formu ekinde yer alan ve şirketinizle arsa sahipleri Mehmet Nuri ... ve Fethi ... arasında imzalanan 02.08.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesinde, söz konusu taşınmazdaki bağımsız bölümlere ait kat irtifaklarının mal sahipleri adına kurulacağı, bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hasılat üzerinden arsa sahibi Mehmet Nuri ...'na %27,50 hisse, arsa sahibi Fethi ...'a %27,50 hisse, %45 hissenin de yüklenici olarak şirketinize verileceği belirtilmiştir. Ayrıca, 06.03.2017 tarihinde söz konusu taşınmazın tapu kaydına "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şerhinin işlendiği 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

"(9) 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

 cret muafiyetleri uygulanır."

 eklinde değiştirilmiştir.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOK , İller Bankası Anonim şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunan İzmir ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada 9 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine inşa edilen yeni binada bulunan bağımsız bölümlerin hasılat paylaşımlı inşaat sözleşmesine istinaden şirketiniz (işi yüklenen müteahhit) adına tapuya tescil işlemi yapılmaksızın arsa sahipleri adına tescil işlemi yapıldıktan sonra arsa sahipleri (Mehmet Nuri ... ve Fethi ...) tarafından yapılacak satış işlemlerinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında işi yüklenen müteahhit tarafından yapılan ilk satış işlemleri olarak değerlendirilmesi ve istisna uygulanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(**) Talebiniz zerine 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