

Rezerv yapı alanından çıkarılan ve 775 sayılı Kanun kapsamında bulunan parseller üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahiplerine devrinde tapu harcı

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2016/91]-65560
Tarih	17.01.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-140.04.01[2019/985]-E.65560

17.01.2020

Konu : Rezerv yapı alanından çıkarılan ve 775 sayılı Kanun kapsamında bulunan parseller üzerine inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahiplerine devrinde tapu harcı

İlgi : Bila tarih 1956428 sayılı yazı ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 19 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydında, 15.10.2009 tarih, ... yevmiye ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine işlenmiş 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında Gecekondu Önleme Bölgesi şerhinin bulunduğu, ayrıca aynı taşınmazın Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı sınırlarına dahil edildiği, ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16/01/2019 tarih ... sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile rezerv yapı alanı sınırlarının yeniden belirlenmesi nedeniyle söz konusu parselin rezerv yapı alanı dışında kaldığı belirtilerek, ... Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ... Emlak Konutları ... Etap Projesi kapsamında hak sahiplerinden alınacak arsa hisseleri ile hak sahiplerine verilecek dairelerin tapu harcından istisna olup olmadığı 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; 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.

775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 inci maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; 2 nci maddesinde, bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıların kastedildiği; 5 inci maddesinde, lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu

kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği; 7 nci maddesinde, belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu Kanun'a göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenlerin, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılacağı; 25 inci maddesinde; 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği, bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerinde faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olmasının, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya her hangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında, *"Bu Kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır."* hükmü yer almaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun hükümlerinden kanunun amacının gecekonduların, kanundaki tanımıyla kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerine sahibinin rızası olmaksızın yapılan yapıların, ıslahı, tasfiyesi ve yapımının önlenmesi olduğu, Kanunun uygulanmasından belediyelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Buna göre, 775 sayılı Kanunun uygulanmasında, gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilecek alanın belirlenmesi, bu kanunun amacına uygun olarak konut yapımına ayrılmak üzere belediyelerin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların yanı sıra gecekondu önleme bölgesinde yer alan özel mülkiyetteki arazi ve arsaların 5 inci maddeye göre belediyelerce kamulaştırma veya satın alma yoluyla edinilmiş olması ve söz konusu alanda bulunan arsaların Kanun'un 25 inci maddesinde belirtilen şartları haiz kişilere tahsis edilmiş olması gerektiği anlaşılmaktadır. Nitekim Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan 30.09.2011 tarih ve 68442 sayılı yazıda, özel mülkiyette bulunan taşınmazların 775 sayılı Kanun hükümlerine tabi olabilmesi için Kanun'un amacına uygun olarak belediyelerce kamulaştırılması veya satın alınması ve tahsis edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı 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 ücret muafiyetleri uygulanır."

şeklinde 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 sadece işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak alınan bila tarih 2674410 sayılı yazınız ve eklerinin incelenmesinden, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 08/9/2007 tarihli ve 2007/... sayılı Olur'u ile Küçükçekmece ilçesi, İkitelli mevkii Ayazma bölgesindeki yaklaşık 116,69 ha alanın 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca işlem yapılmak üzere 775 sayılı Gecekondu Kanununun 5, 7 ve 19 uncu maddeleri uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, taşınmaza ait tapu kayıt örneğinde Başakşehir ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 19 parsel sayılı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde,

- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 19 parsel sayılı taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16.01.2019 tarih ... sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile rezerv yapı alanı sınırları dışında bırakıldığı, dolayısıyla rezerv yapı alanından çıkarılma tarihinden sonra bu taşınmaza ilişkin yapılan işlemlere 6306 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanamayacağı dikkate alındığında, başvurunuza konu rezerv yapı alanı dışında inşa edilecek konutların devir işlemlerine 6306 sayılı Kanun kapsamında istisna uygulanması mümkün değildir.

- Söz konusu taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin özel mülkiyetinde bulunduğu, 775 sayılı Kanun kapsamında Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tahsis edildiğine dair gerek özelge talep formu

gerekse ... Tapu Müdürlüğünden alınan yazı ekinde herhangi bir bilginin bulunmadığı hususları dikkate alındığında, ... Emlak Konutları Etap Projesi kapsamında hak sahiplerinden alınacak arsa hisseleri ile hak sahiplerine verilecek dairelerin devrine ilişkin tapuda yapılan işlemlere 775 sayılı Kanun kapsamında istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğı 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