

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede bulunan taşınmazın ihale yoluyla satışında tapu harcı istisnası

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2017/313]-55647
Tarih	17.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-140.04.01[2017/313]-E.55647

17.01.2019

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede bulunan taşınmazın ihale yoluyla satışında tapu harcı istisnası

İlgi : 07.12.2017 tarih ve 2114324 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede bulunduğunu belirttiğiniz Belediyeniz adına kayıtlı İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, ... mahallesi ... ada, 15 ve 18 parselde kayıtlı taşınmazların 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında ihalesinin yapıldığı ve Dış Ticaret Limited Şirketi Adi Ortaklığına satılacağı belirtilerek, tapuda yapılacak tescil işleminden harç aranılıp aranılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu, "Harçtan Müstesna Tutulan İşlemler" başlıklı 59 uncu maddesinin (a) fıkrasında da; genel ve özel bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair ayni hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan müstesna tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

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 suyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 2 nci maddesinin (c) fıkrasında, rezerv yapı alanının, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenecek alanları, (ç) fıkrasında,

riskli alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade edeceği belirtilmiştir.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin incelenmesinden, kanunun amacının, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek olduğu ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle dönüşüme müteallik yapılacak işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemler ile dönüşümle ilgisi bulunmayan işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 26/01/2013 tarih ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24/12/2012 tarih ve 2012/... sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edildiği belirtilen Belediyenize ait İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, ... mahallesi, ... ada, 15 ve 18 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların ihale yoluyla satış işlemlerinin, Kanunun amacını gerçekleştirmek amacıyla münhasıran dönüşüme müteallik işlem kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, Belediye Başkanlığınızca yapılacak söz konusu devir işlemlerinde 492 sayılı Kanunun 59/a maddesi uyarınca Belediye Başkanlığınızdan harç aranılmaması, Geliştirme Dış Ticaret Limited Şirketi Adi Ortaklığından ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası uyarınca nispi harç aranılması 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. — 18.09.2026