

Riskli alan olarak ilan edilen parselde kayıtlı arsanın Belediyeye kat karşılığı devredilmesi nedeniyle verilen bağımsız bölümlerin tapuya tescilinde harç aranıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	90792880-140.04[2018/58]-E.501743
Tarih	24.12.2018

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-140.04[2018/58]-E.501743

24.12.2018

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Tapu Harcı muafiyeti

İlgi : 04/10/2018 tarih ve 1531635 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen Ankara İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada 1 ve 2 parselde kayıtlı tapulu arsanızın ... Belediyesine kat karşılığı devredildiği, söz konusu arsa üzerine yapılan ve tarafınıza düşen ... blok 12 ve 20 nolu bağımsız bölümlerin tapuya tescilinde tapu harcı ve döner sermaye ücreti ödenip ödenmeyeceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 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 harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Harçlar Kanununun 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 1/2 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, Hazine ve 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 Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade edeceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

6306 sayılı Kanunla, kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik olarak kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin yapacağı işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Altındağ Belediyesinin 9/1/2015 tarih ve 64 sayılı kararında, Altındağ İlçesi, Çalışkanlar Mahallesi riskli alanda bulunan 24210 (4 parsel hariç) - 24211 - 24212 - 24213 - 24214 (8 ve 9 parseller hariç) - 24216 (1, 4, 5, 6 ve 7 parseller hariç) - 24217 (6 parsel hariç) - 24219 (1, 2 ve 3 parseller hariç) adalardaki parseller üzerinde ve bu adaların çevresindeki imar yolları ve park-yeşil alanlarında yıkım yapılmadan önce gecekonduları bulunan tapulu, tapu tahsis belgeli, imar affı müracaatlı, vergili ve dar gelirli olan arsa tapularının Belediyelerince devralınarak daire tahsis edilmesi hususunda uygulanacak şartlar

belirtilmiştir.

Öte yandan, ... Belediye Başkanlığının 4/3/2015 tarih ve ... sayılı Encümen Kararında, 9/1/2015 tarih ve ... sayılı Meclis kararına istinaden ve Meclis kararından sonra 24210 (4 parsel hariç) - 24211 - 24212 - 24213 - 24214 (8 ve 9 parseller hariç) - 24216 (1, 4, 5, 6 ve 7 parseller hariç) - 24217 (6 parsel hariç) - 24219 (1, 2 ve 3 parseller hariç) adalardaki parsellerde yapılan imar uygulaması ile 24505 ada 1 ve 2 parsel olduğu, buna istinaden ... Mahallesi 24505 ada 1 parsel üzerinde hisseleri bulunan hak sahiplerinin muhtelif hisselerinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca devir alınmasına karar verilmiştir.

Yine ... Belediye Başkanlığının 29/8/2018 tarih ve .. sayılı Encümen Kararında, Belediye Meclisinin 5/7/2018 tarih ve .. sayılı kararına istinaden Altındağ Belediyesi sınırları içerisinde ... Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca riskli alan ilan edilen ... ada 1 ve 2 parsel üzerinde mülkiyeti ... Belediyesine ait tapulu hisselerini ... Belediyesine devretmek kaydıyla, 5/7/2018 tarih ve ... sayılı Meclis kararında belirtilen fiyatlar ve şartlar doğrultusunda karar eki listede isimleri belirtilen tapulu hak sahiplerine kura sonucu çektikleri dairelerin tahsislerinin yapılmasına karar verilmiştir.

Buna göre 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilen Ankara İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada 1 ve 2 parsel üzerinde sahip olduğunuz tapulu arsanızın ... Belediyesine kat karşılığı devredilmesi nedeniyle tarafınıza düşen ... blok 12 ve 20 no'lu bağımsız bölümlerin tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmektedir.

Öte yandan, döner sermaye ücreti 492 sayılı Harçlar Kanununa göre alınan bir bedel olmayıp, tapu müdürlüklerince alınan bir bedel olduğundan, söz konusu bedele ilişkin talebin ilgili tapu müdürlüğünce değerlendirilmesi 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.

