

6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen binadaki müteahhit firmaya ait dairenin numaratajındaki değişiklik nedeniyle tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140.10.01[123-2018-13]-E.425227
Tarih	26.10.2018

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140.10.01[123-2018-13]-E.425227

26.10.2018

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında inşa edilen binanın müteahhit firmaya düşen dairede numaratajdan dolayı değişiklik olması halinde tapu harcı hk.

İlgi : 12.04.2018 tarihli interaktif özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formundan, İzmir ili ... ilçesi ... ada 2 parselde bulunan taşınmazlar ile ilgili olarak 6306 sayılı Kanun kapsamında mal sahipleri ile aranızda Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin düzenlendiği, riskli yapı şerhi bulunan bahse konu arsa üzerinde 9 adet bağımsız bölümün yer aldığı, düzenlenen sözleşme ile yeni inşa edilen binada 10 adet bağımsız bölümün oluşturulduğu, her bir mal sahibine 1 adet bağımsız bölümün, ayrıca 1 adet bağımsız bölümün de müteahhit firma olarak

şirketinize ait olacağının belirtildiği ve kat irtifakının kurulduğu, ancak numaratajın değişmesi nedeniyle şirketiniz adına tescil edilecek bağımsız bölüm numarasının değişmesinden dolayı Tapu Müdürlüğünce tarafınızdan alım satım harcı istenildiği belirtilerek, 6306 sayılı Kanun kapsamında müteahhit firma olarak şirketiniz adına tapuda yapılacak tescil işleminin tapu harcından muaf olup olmadığı hususunda Başkanlık görüşümüzün 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 nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan 6306 sayılı 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; 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında ise 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.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerine inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescili ile müteahhit firmalara düşen bağımsız bölümlerin müteahhit firmalar adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmeyle birlikte; riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmaz üzerinde inşa edilecek konutların satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlere anılan Kanun kapsamında harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Konu ile ilgili olarak ibraz edilen, Karşıyaka ... Noterliğinde düzenlenen 03.02.2016 tarih ve ... numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde,'e zemin kat 1 numaralı mesken,'a 1. kat 3 numaralı mesken,'e 1. kat 4 numaralı mesken,'ya 2. kat

5 numaralı mesken,'e 2. kat 6 numaralı mesken,'a 3. kat 7 numaralı mesken,'a 3. kat 8 numaralı mesken,'e 4. kat 9 numaralı meskenin verileceği, bunun dışında yapılacak tüm bağımsız bölümlerin müteahhide bırakılacağı, ayrıca taraflar kendi aralarında bağımsız bölümlere numarataj koymuş olup ileride belediyece verilecek tasdikli numarataja uygunluk sağlanamadığı takdirde ekli krokide görüldüğü üzere tarafların imzaları ile belirtilen dairelerin konumlarına bağlı kalmak kayıt ve şartı ile bağımsız bölüm numaralarının değiştirilebileceği hususlarının düzenlendiği anlaşılmış olup, sözleşme ekinde bulunan numarataj krokisinin belediyece değişiklik yapılarak onaylandığı görülmüştür.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan İzmir ili ... ilēesi ... ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz malikleri ile şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmede belirtilen numarataj belediyece değiştirilmiş olmakla birlikte söz konusu sözleşmeye istinaden inşa edilen bağımsız bölümlerden hak sahibi maliklere verilecekler dışında yapılacak tüm bağımsız bölümlerin müteahhit firmaya bırakılacağı hususu dikkate alındığında tapu müdürlüğünde şirketiniz adına yapılacak tescil işleminden harē aranılmaması gerekmektedir.

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 geēersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi iēin gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026