

Tapu Kaydının Beyan Hanesinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" Beyanı Bulunan Taşınmazın Satışında Tapu Harcı.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	66813766-140[123-2013-15]-365
Tarih	17.06.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-140[123-2013-15]-365

17/06/2013

Konu : Tapu Kaydının Beyan Hanesinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" Beyanı Bulunan Taşınmazın Satışında Tapu Harcı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; İlimiz ... İlçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazların bağımsız bölümlerinin beyanlar hanesinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhinin mevcut olduğu, söz konusu taşınmazların alım-satım işlemi esnasında tapuda yapılacak işlemlerden, 6306 sayılı kanunun 7 nci maddesi uyarınca tapu harcı ödenip ödenmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, Kanuna ekli (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 şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı (binde 20)" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında; özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı, hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan; 6306 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde "Bu Kanunun amacı; 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 belirlemektir." 3 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında "Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir." hükümlerine yer verilmiştir. Yine aynı Kanunun 6 ncı maddesinin 1 inci fıkrasında; üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında ise "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

6306 sayılı Kanunun 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, Kanunun uygulanmasından ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında İl Özel İdareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan kanun maddeleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde İliniz ... İlçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazların bağımsız bölümlerinin, '6306 sayılı Kanun gereğince

riskli yapıdır' şerhi olmasına rağmen, alım-satım işleminin 6306 sayılı Kanunun 1 inci maddesi kapsamında olmadığı anlaşıldığından tapu harcından istisna olması mümkün bulunmamaktadır.

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. — 10.09.2026