

Düzenlenecek "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri"nin 775 sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesi kapsamında noter harcından muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-HARÇ-123-75
Tarih	05.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.02-HARÇ-123-75

05/03/2012

Konu : 775 sayılı Kanunun 33. maddesi hükmü gereği harç muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın Oluru ile "Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen ve şirketinizce satın alınarak Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre, ... Ortak Girişimi'ne ihale edilen " Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri" ne ait proje kapsamında satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri"nin SPK mevzuatı gereği noter onayından geçirilmesi zorunluluğu bulunduğu belirtilerek, düzenlenen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri"nin 775 sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesi kapsamında noter harcından muaf olup olmadığı konusunda tereddüde düşüldüğü ve bu hususta Başkanlığımız görüşünün talep edildiği

anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 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) deyimi 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 Kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, 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 tesbit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği, bu arsalar, 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 herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu hüküm altına alınmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun 33 üncü maddesinin ilk 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 Kanunun 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 Kanunun amacına uygun olarak belediyelerce kamulaştırılması veya satın alınması ve tahsis edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Özelge talep formu ve eklerinin tetkikinden, İstanbul ... Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Ada İçİ Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi nedeniyle düzenleneceği belirtilen sözleşmeye konu parsellerin 775 sayılı Kanun kapsamında Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına tahsis edildiğine dair herhangi bir bilgiye rastlanılamamıştır.

Bu nedenle, " ... Konutları 1. Etap 2. Kısım Konut İnşaatları ile Ada İçİ Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri"ne ait proje kapsamında satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenen ve ilgi (c)'de kayıtlı yazınız ekinde birer örneği bulunan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin noter işlemlerinin harçtan müstesna tutulması mümkün değildir.

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