

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yapılacak olan işlemlerin vergisel durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	84974990-180[28-2013/2]-10
Tarih	07.01.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-180[28-2013/2]-10

7/01/2015

Konu : Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yapılacak olan işlemlerin vergisel durumu

İlgi :evrak kayıt tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre afet riski altındaki bölgede yer alan riskli yapının yıkılması ve temizlenmesi, arsa payı karşılığı yeniden inşa edilmesi ve satılması işlemleri ile ilgili olarak yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların harç, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi ile banka ve sigorta muameleleri vergisi karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1- Banka ve Sigorta Muameleleri Yönünden Değerlendirme

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde; "Banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir." hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasında "Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkanları ile yapmak ve edinmek isteyenlere de kredi verilebilir." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun "Dönüşüm gelirleri" başlıklı 7 nci maddesinin 6 ncı fıkrasında; "Bu Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir." hükmü, 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." hükmü yer almaktadır.

Konuyla ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan 23/7/2014 tarihli ve 26931468/622/ sayılı yazıda, "..... Yukarıda açıklanan Kanun ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda, **anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere,** Bakanlığımız ile protokol imzalamış bankalardan kullandırılacak kredilerde faiz desteği sağlanabileceği ve bu kapsamda kullanılacak banka kredilerinde kanunda geçen muafiyetlerden faydalanılmasının mümkün olacağı mütalaa olunmaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanunda, Kanun kapsamında yer alan hak sahiplerinin taraf olduğu işlemlere istisna öngörülmekte olup, riskli yapının yıkılması, temizlenmesi, arsa payı karşılığı inşa edilmesi ve satılması için şirketiniz tarafından kullanılacak kredilere BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.

2- Damga Vergisi ve Harçlar Kanunu Yönünden Değerlendirme

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1'inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kâğıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği hükme bağlanmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38'inci maddesinde, "Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir." hükmü, 57'nci maddesinde de, "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almaktadır.

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

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemler ve kâğıtlara istisna uygulanmasının Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlendiği anlaşılan taşınmaza ilişkin olarak 6306 sayılı Kanun kapsamında düzenlenecek gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında inşaat yapım sözleşmesinin, 6306 sayılı Kanun'un 7'nci maddesinin 9'uncu fıkrasına göre noter ve tapu harçları ile damga vergisinden istisna tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, riskli yapının yıkılarak taşınmaz üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin hak sahipleri dışında kalan üçüncü kişilere satışı nedeniyle, üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmelere damga vergisi, tapuda yapılacak işlemlere harç istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

3- 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile 7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Yönünden Değerlendirme

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Ek 1'inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasının bina inşaat harcına tabi olduğu; "İmar ile İlgili Harçlar" başlıklı 80'inci maddesinde de, imar mevzuatı gereğince belediyece tahsil edilecek harçlar düzenlenmiştir.

Ayrıca, söz konusu Kanun'un 97'nci maddesinde, "Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediyeye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir" hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılıp yeniden inşa edilecek binaya ilişkin işlemlerin 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek harçlardan ve alınacak ücretlerden istisna tutulması, söz konusu binanın kullanım maksadındaki değişiklikler ile yapı alanındaki artışlar sebebiyle hesaplanacak harç ve ücret farklarının ise alınması gerekmektedir.

Öte yandan, verginin konusuna giren işlemin açık olarak belirtilerek verginin mükellefince görüş talebinde bulunulması halinde veraset ve intikal vergisi açısından yeniden değerlendirme yapılması mümkün bulunmaktadır.

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