

Kayıt ve Suret Harcı Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.80.10.00-045-9
Tarih	13.06.2016

T.C.

OSMANİYE VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 54451858-045-9 13.06.2016

Konu : Görüşler

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 12/11/2013 tarihinde almış olduğunuz tek katlı binanın üzerinde bulunduğu arsanın tapu kütüğüne 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı şerhinin 30/04/2014 tarihinde işlendiği belirtilerek söz konusu tek katlı bina yerine yaptırılan çok katlı konutun malik olarak adınıza alacağınız bağımsız bölümleriyle ilgili olarak tarafınızdan iskan harcı (yapı kullanım izin belgesi) alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesinde, imar mevzuatı gereğince yapı kullanma izni verilmesi işleminin yapı kullanma izni harcına tabi olduğu ve söz konu harcın belediyece tahsil olunacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca, anılan Kanunun 3 üncü maddesinin (2) numaralı fıkrasında, "*Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir...*" ve 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında, "*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.

Aynı Kanunun 26/04/2016 tarihli ve 29695 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6704 sayılı 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişmeden önceki 7 nci maddesinin (10) numaralı fıkrasında, "*Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.*" hükmüne yer verilmişti.

Söz konusu fıkra, 6704 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle, "*Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması hâlinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.*" şeklinde değiştirilmiştir. Anılan Kanunun 31 inci maddesinde, bu Kanunun yayım tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan bahse konu arsa üzerinde inşa edilecek binanın tarafınıza ait olan, kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olmayan bağımsız bölümlerine ilişkin yapı kullanma izni verilmesi işleminin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması, ancak binanın tarafınıza ait bağımsız bölümlerinde kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olması durumunda bu bölümlere ilişkin yapı kullanma izni verilmesi işleminden yapı kullanma izni harcının aranılması 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.

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