

Konut Yapı kooperatifi adına kayıtlı arsa ile Belediye ait arsanın takas (trampa) edilmesi sırasında 2982 sayılı Kanuna göre harç ödenip ödenmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KONUT İNŞAATINDA VE KALKINMADA ÖNCELİKLİ YÖRELERDE YAPILACAK YATIRIMLARDA VERGİ, RESİM VE HARÇ İSTİSNA VE MUAFLIKLARI TANINMASI HAKKINDA KANUN
Özelge no	B.07.0.GEL.0.64/6431-232/ 16719
Tarih	28.04.1997

Yazınızda, Yapı Kooperatifi adına kayıtlı arsa ile Belediye'ye ait arsanın takas (trampa) edilmesi sırasında yapılacak işlemlere ilgili olarak, 2982 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasında tereddüte düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği gibi, 2982 sayılı Konut İnşaatında ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç İstisna ve Muafıkları Tanınması Hakkında Kanunun 30.6.1987 gün ve 19503 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3393 sayılı Kanunla değişik 3 üncü maddesinde, konut inşaatı veya kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlar için arazi veya arsa tedariki ile ilgili olarak ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, satış vaadi sözleşmesi, intifa hakkı, iştirak hakkı, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği rehin tesis ve terkini, ipotek tesisi ve terkini, ıslah, değişiklik işlemlerinin, aynı Kanunun (4) üncü maddesinin (a) fıkrasında da, arazi ve arsa üzerine inşa veya binaya ilave suretiyle konut olarak kullanılacak binalar, bağımsız bölümler veya katların (Eklentiler veya ortak yer payları dahil) meydana getirilmesi ve bunlardan ticari maksatla inşa edilenlerin devir ve iktisapları ile ilgili işlemler ve bu işlemler dolayısıyla düzenlenen kağıtların, ikinci maddede yazılı vergi, resim ve harçlardan müstesna tutulacağı hükme bağlanmıştır.

1 seri numaralı Konut İnşaatı ve Yatırımlarda Vergi, Resim, Harç, Muafiyet ve İstisnası Genel Tebliğinin (IV-1/a) bölümünde de, tapuda kayıtlı olsun olmasın, ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme yollarından birisiyle 1.3.1984 tarihinden itibaren arazi veya arsa edinilmesi dolayısıyla Kanunun 2 nci maddesinde yazılı vergi, resim ve harçların aranılmayacağı açıklanmıştır.

Buna göre, konut inşa edilmek amacıyla satın alınan arsa ve araziler dolayısıyla yapılacak devir işlemleri sırasında alıcı ve satıcının sözkonusu istisna hükümlerinden faydalandırılması gerekir.

Olayda, Yapı Kooperatifi'nin tapu harcı ödeyerek satın aldığı 910 parsel nolu arsayı, yoldan ihdas edilerek Belediye adına kayıt edilen (a) ve (b) parsel sayılı arsa ile takas(trampa) etmek istedikleri belirtilmektedir.

Borçlar Kanununun 232 nci maddesinde "satım hükümleri trampada da tatbik olunur, Şöyle ki trampa edenlerden her biri, taahhüt ettiği şeye nazaran satıcı ve kendisine verilmesi taahhüt edilen şeye göre alıcı hükmünde tutulur" denilmektedir.

Buna göre, trampa satış hükmünde bir işlem olup, tapuda kayıtlı iki ya da daha fazla gayrimenkulün karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumundadırlar.

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