

6306 sayılı Kanun kapsamında şirket yetkilisi tarafından hak sahipleri adına yapılacak ipotek tesisi işleminin harçtan istisna olup olmadığı hak.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	17192610-140[HARÇ-25-179]-119181
Tarih	22.04.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-17192610-140[HARÇ-25-179]-119181

22.04.2025

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında şirket yetkilisi tarafından hak sahipleri adına yapılacak ipotek tesisi işleminin harçtan istisna olup olmadığı hak.

İlgi : 29.01.2025 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ... ada, ... parselde (eski ... Mah., ... ada, ... parsel) bulunan siteye ait ... Blokların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğunun tespit edilmesi üzerine 1/12/2020 tarihinde yıkıldığı, sitenin yeniden yapımı için arsa malikleri ile ortağı olduğunuz yüklenici ... arasında ... Noterliğinde ... tarihlerinde sözleşmeler imzalandığı, söz konusu sözleşmelerin, arsa sahipleri ve müteahhidin istekleri doğrultusunda yine ... Noterliğinde ... tarihinde imzalanan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Gereğince Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Düzenleme Şeklinde Düzeltme Beyannamesi" ile düzeltilerek son halini aldığı, bu sözleşmenin 20 nci maddesi gereğince müteselsil kefil olarak adınıza kayıtlı ... İlçesi, ... Mah. ... ada, ... parselde kayıtlı ... no.lu bağımsız bölümler üzerinde sözleşmenin tarafı olan hak sahipleri ... lehine tapuda ipotek tesis edileceği belirtilerek, söz konusu işlemin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu 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 esasların belirlenmesi olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun, 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;*

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki 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 bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Özelge talep formu ekinde yer alan ... tarihli sözleşmenin incelenmesinden,

- Sözleşmenin ... ili, ... ilçesi, ... ada, ... parselde (eski ... Mah., ... ada, ... parsel) kayıtlı arsa sahipleri ile ortağı olduğunuz yüklenici ... arasında imzalandığı,

- Yüklenicinin yükümlülüklerini tam, eksiksiz ve ayıpsız olarak yerine getirmemesi halinde sözleşmeden kaynaklı tüm cezai şart ve tazminatları ödemeyi müşterek borçlu müteselsil kefil olarak şahsınız ile birlikte ... üstlendiği,

- Sözleşmenin konusunun, ada parsel bilgileri yukarıda belirtilen ... 'nin toplam 6 blok, 70 daireden (10 adeti Kot-1 eklenti daire) oluşan ve yıkılmış olan A, B, C, D, E ve F blokların gerekiyorsa tevhid, ifraz, yola terk, İmar Kanunu 18 inci madde vesair imar uygulama işlemlerinde alacağı yeni parsel numarasını da kapsamak üzere 6306 Sayılı Kanun gereğince kentsel dönüşüm hükümlerine tabi olarak yerinde ... bloklarda toplam 7 blok, 84 adet (her blokta 12 adet eşit büyüklükte) daireden oluşacak bina yapımı ve yapılmış olan binalardaki dairelerin sözleşmedeki 11, 12 ve 13 üncü maddelere göre paylaşımı işi olduğu,

- Sözleşmenin 20 nci maddesinde, peşinat ve inşaat maliyeti katkı payı olarak ortak hesaba yatırılan nakit/peşin ödemelerin yükleniciye ödenmesinde hakediş usulünün esas olduğu, hakediş tablosunun iş programının teslimini takiben oluşturulacağı, ancak yüklenici malzeme alımı için avans kullanmak isterse, tutar kadar ipotek ve/veya tutar kadar kati-süresiz teminat mektubu vereceği, ipotek verilmesi durumunda; ... ili, ... ilçesi, ... Mah., ... ada, ... parselde yer alan binadan ... no.lu bağımsız bölümlerde ... adına kayıtlı hisselerin teminat olarak verileceği, gerek ipoteklerin gerekse banka teminat mektupları lehtarının Mehmet Reis Sitesi kat malikleri ... tarihli Genel Kurulunda imza yetkili olarak seçilen ... olacağı, ipotek kurulumu, terki ve teminat alımı, iade edilmesinin bu yetkililer tarafından yapılacağı

anlaşılmıştır.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... ada, ... parselde (eski ... Mah., ... ada, ... parsel) bulunan siteye ait ... Blokların tamamının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olması kaydıyla, söz konusu sitenin yeniden yapımı için arsa malikleri ile ortağı olduğunuz yüklenici ... arasında Noterliğinde ... tarihinde imzalanan sözleşmenin 20 nci maddesi gereğince adınıza kayıtlı ... İlçesi, ... Mah. ... ada, ... parselde kayıtlı 1-13 no.lu bağımsız bölümler üzerinde hak sahipleri ... lehine tapuda yapılacak ipotek tesisi işlemlerinden, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca tapu harcı aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine 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