

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın satış işleminde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2025.115]-972661
Tarih	05.08.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2025.115]-972661

05.08.2025

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın satış işleminde tapu harcı hk.

.....

İlgide kayıtlı özgelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

- İnşaat Otomotiv Tic. A.Ş. ile arsa sahipleri arasında imzalanan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri" uyarınca Projesinin inşasına başlanıldığı, inşaat süreci devam ederken Temiz. Tic. ve San. A.Ş.'nin projeye dahil olmak istediği, bu talep doğrultusunda 16. Noterliğinde düzenlenen tarih ve yevmiye numaralı "..... Adi Ortaklık Sözleşmesi" ile Adi Ortaklığının kurulduğu, ancak Temiz. Tic. ve San. A.Ş. (..... tarih ve sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ile ünvan değişikliği sonrası İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.)'nin inşaat maliyetlerinin arttığını gerekçe göstererek adi ortaklıktan ayrılmak istemesi üzerine taraflar arasında imzalanan sözleşme ve protokoller ile adi ortaklıktan ayrılma usul ve koşullarının belirlendiği,

- 17. Noterliğinde düzenlenen tarih ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi" ileİnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'nin adi ortaklıktan ayrılması sonrasında projeye sağlayacağı finansmana karşılık o zamana kadar satışı yapılmış ve henüz satışı yapılmamış proje kapsamındaki bağımsız bölümlere ait kat irtifaklı tapularının teminat/yediemin amaçlı olarak İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'ye devredilmesine karar verildiği, ancak teminat amaçlı devir işlemlerinden sonra inşaat maliyetlerinin daha da artması ve proje ilerlemesinin yavaşlaması nedeniyle bu kez de İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. tarafından keşide edilen ihtarname ile teminat amaçlı taşınmaz devirlerine ilişkin olan esas sözleşmelerin tamamının tek taraflı olarak feshedildiğinin bildirildiği,

- Fesih işlemine rağmen İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'ye teminat amaçlı devredilen taşınmazların şirketinize iade edilmemesi üzerine şirketinizce 11. Asliye Ticaret Mahkemesinin Esas sayılı dosyası üzerinden tapu iptali ve tescil davası açıldığı, dava süreci devam ederken taraflar arasında tarihinde imzalanan "..... Kentsel Dönüşüm Konut Projesine İlişkin Olarak Taraflar Arasında Daha Önce İmzalanmış Olan Sözleşmelerin Tadili Hakkında Sözleşmesi" kapsamında İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'ye teminat amaçlı devri yapılan tüm bağımsız bölümlerin tapularının sözleşme hükümleri doğrultusunda şirketinize iadesi konusunda mutabakat sağlandığı

belirtilerek, söz konusu taşınmazların şirketinize devredilmesi işlemleri ile şirketiniz tarafından üçüncü kişilere yapılacak satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az

olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan, 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.

Anılan 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.

Söz konusu düzenlemenin dokuzuncu fıkrasının (c) bendi ile 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların sadece 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 harçtan istisna edilmiştir.

Özelge talep formu ve eklerin incelenmesinden, adi ortaklığınız, İnşaat Oto. ve Tic. A.Ş., Otomotiv Turizm İnş. San. ve Tic. A.Ş.,ile İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. arasında tarih ve yevmiye numarası ile 17. Noterliğinde düzenlenen "..... Kentsel Dönüşüm Konut Projesine İlişkin Olarak Taraflar Arasında Daha Önce İmzalanmış Olan Sözleşmelerin Tadili Hakkında Sözleşme"nin;

- "4) Tarafların Yükümlülükleri" başlıklı bölümünde;

" 4.a.7-2018 tarihli Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ile diğer sözleşmeler kapsamında'e devredilen adet mesken nitelikli ve adet iş yeri nitelikli bağımsız bölümün tarafından üçüncü kişilere satışı sebebiyle yapılacak tapu devirleri işbu Sözleşme kapsamında önce tapuda'den Adi Ortaklık/.....'a iade amacıyla devir, daha sonra Adi Ortaklık/.....'ın bu taşınmazları üçüncü kişilere satması şeklinde gerçekleşecektir.

4.a.8- Taraflar, bu işlemde gayrimenkullerin'den Adi Ortaklık/.....'a devrinin ticari bir satış niteliğinde olmayıp, sadece işbu Sözleşme kapsamında projenin tamamlanması amacıyla yapılmış olduğunu... "

- "5) Devam Eden Uyuşmazlıkların Tasfiyesi, Sulh ve İbra" başlıklı bölümünde;

"5.4 - İş bu Sözleşmeyi imza eden Taraflar'dan Adi Ortaklık/..... (.....İnşaat Oto. ve Tic. A.Ş., Otomotiv Turizm İnş. San. ve Tic. A.Ş.,) Geliştirme İnş. Yat. Taah. San. ve Tic. A.Ş. aleyhine 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin Esas sayılı dosyasına kayden "İhtiyati tedbir talepli Tapu iptal ve Tescili" istemli açtığı dava dosyasını takipsiz (müracaata) bırakmıştır. ün talebi olmaksızın Adi Ortaklık/..... davayı yenileyemeyecek olup ancak taraflar sözleşmenin icrası sürecinde bu sözleşme hükümleri kapsamında sulh yapmak isterlerse Adi Ortaklık/..... Mahkemeye müracaatla dosyayı yenileyecek ve her iki taraf sadece bu sulh protokolü doğrultusunda karar verilmesini mahkemeden talep edeceklerdir..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğünden alınan tarih sayılı yazıda, ilçesi, mahallesi, ada sayılı parsellerde yer alan taşınmazların, tarihli ve sayılı

Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen ilçesi,Mahalleleri ile Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 134 hektar büyüklüğündeki riskli alan sınırları içerisinde yer aldığı belirtilmiştir.

Bu itibarla, ili, ilçesi,mahallesi,ada sayılı parseller üzerine inşa edilen muhtelif bağımsız bölümlerin ortaklığınız tarafındantarih ve yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Sözleşmesi ve diğer sözleşmelere istinaden, daha önce ortaklığınızdaki ayrılan İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.'ye dönüşüm sonrası ilk satış işlemi olarak kat irtifakı tesis edilmesi suretiyle devredildiği dikkate alındığında, 17. Noterliğinde düzenlenentarih ve yevmiye numaralı "..... Kentsel Dönüşüm Konut Projesine İlişkin Olarak Taraflar Arasında Daha Önce İmzalanmış Olan Sözleşmelerin Tadili Hakkında Sözleşme" kapsamında söz konusu bağımsız bölümlerin İnşaat Yatırım Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. tarafından ortaklığınıza yapılacak devir işlemleri ile daha sonra ortaklığınız tarafından üçüncü kişilere yapılacak satış işlemlerinin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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.

