

6306 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen sözleşme ile sözleşmenin devrine ilişkin düzenlenen sözleşmenin tapuya şerhinde tapu harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2025.170]-1226430
Tarih	29.09.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2025.170]-1226430

29.09.2025

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen sözleşme ile sözleşmenin devrine ilişkin düzenlenen sözleşmenin tapuya şerhinde tapu harcı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden,

- ili, ilçesi, mahallesi, ... ada, parsel sayılı taşınmaz üzerine yapılacak inşaat işi ile ilgili olarak arsa sahibi ... Yapı San. ve Tic. A.Ş. ile müteahhit firma Yapı Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş. arasında 23. Noterliğinde tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalandığı,

- Söz konusu parselde bulunan yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğunun tespit edildiği ve parselin tapu kaydına tarihinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanının işlendiği,

- Yapı San. ve Tic. A.Ş., Mar Yapı Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. arasında 23. Noterliğinde tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin Devri Sözleşmesi" imzalandığı,

- Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.'nin ünvanının/2025 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilerek bu hususun tarihli ve sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı,

- Şirketinizin GYO statüsünde olması sebebiyle, yapmış olduğu projelerde kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin devri sözleşmelerinin tapuya şerhi işleminin zorunlu olduğu

belirtilerek, söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinin devri sözleşmesinin tapuya şerh ettirmesi işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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, Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/12 nci maddesinde, satış vaadi sözleşmeleri ile irtifak hakkı tesisi vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinde, sözleşmede yazılı bedel üzerinden (bu bedel, sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından çok olamaz) bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden 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.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) "Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler" başlıklı 26 ncı maddesinde, ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhinin zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Konu ile ilgili olarak özelge talep formu ve eklerinin tetkikinde;

- 23. Noterliğinde düzenlenen tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin arsa sahibi Yapı San. ve Tic. A.Ş. ile

müteahhit firma Yapı Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalandığı, sözleşmenin konusunu, ili, ilçesi, mahallesi, ada, parsel sayılı taşınmaz üzerine yapılacak inşaat yapım işinin oluşturduğu,

- Aynı Noterlikte düzenlenen tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin Devri Sözleşmesi"nin ise tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne göre müteahhit olan devreden Yapı Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'nin, işbu sözleşmeden doğan haklarını devralan Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.'ye devretmesi ve arsa sahibi Yapı San. ve Tic. A.Ş.'nin bu devre muvafakat etmesi, onaylamasına ilişkin olduğu, bunun dışında ilk sözleşmenin içeriği, yapılan işin nev'i ve diğer hükümlerinde değişiklik öngörülmediği

anlaşılmıştır.

Buna göre, harca tabi işlemin söz konusu sözleşmelerin tapuya şerhi işlemi olduğu, taşınmaza ilişkin "riskli yapı" şerhinin bu sözleşmelerin şerhinden önce yapıldığı dikkate alındığında, tapu kaydına/2025 tarihinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı işlenen ili, ilçesi, mahallesi, ada, parsel sayılı taşınmaz üzerine yapılacak inşaat işine ilişkin 23. Noterliğinde düzenlenen tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile bu sözleşmeden doğan hakların Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş.'ye devrine ve arsa sahibiYapı San. ve Tic. A.Ş.'nin bu devre muvafakat etmesine ilişkin düzenlenen/2025 tarihli ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin Devri Sözleşmesi"nin tapuya şerhi işlemlerinin 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

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.

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