

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Dönüşüm Öncesi Yapılan Taşınmaz Devrinin Tapu Harcından İstisna Olup Olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	97895701-140.04.01[2025.202]-1561512
Tarih	26.11.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2025.202]-1561512

26.11.2025

Konu : 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Dönüşüm Öncesi Yapılan Taşınmaz Devrinin Tapu Harcından İstisna Olup Olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak Şirketiniz (yüklenici) ile ... (arsa sahibi) arasında Noterliğinde ... tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı İnşaat ve Gelir

Paylaşımı Sözleşmesi" imzalandığı, söz konusu taşınmazın ... tarihinde ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmaz ile ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın tevhidî sonucu oluştuğu, her iki parselde de riskli yapı şerhi olduğu, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın tapu kaydına riskli yapı şerhi işlendikten sonra dönüşüm öncesi devre konu edildiği, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın riskli yapı tespitinden sonra devredilmediği belirtilerek, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın inşaat yapımı karşılığında şirketinize devrinin 6306 sayılı Kanun kapsamında harçtan 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 ekli (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Kanunun 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında 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 esasları belirlemek olduğu; 2 nci maddesinde ise "Rezerv yapı alanı"nın, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları; "Riskli alan"ın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı; "Riskli yapı"nın ise 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 yapıyı ifade ettiği 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 fıkrafta belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, özelge talep formu ekinde yer alan;

- Şirketiniz (yüklenici) ile ... (arsa sahibi) arasında Noterliğinde düzenlenen ... tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı İnşaat ve Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin (B) maddesinde, "Arsa sahibi mülkiyet hakkına haiz olduğu arsanın tamamını işbu sözleşmenin imzalanmasını müteakip avansın (aşağıda tanımlandığı üzere) yüklenici tarafından arsa sahibine ödenmesi ön şartına tabi olmak kaydıyla, en geç 30 (otuz) gün içinde ilgili mevzuat hükümleri uyarınca her türlü takyidattan ari olarak yükleniciye temlik edilmesini sağlamayı ("temlik tarihi"), yüklenici de arsa üzerinde işbu sözleşme altında tariflenen projeler ve teknik şartname uyarınca yeni bağımsız bölümleri ("bağımsız bölümler") meydana getirme ve söz konusu bağımsız bölümlerin alıcılara satışını sağlamayı kabul beyan ve taahhüt eder." ifadelerine yer verildiği,

- Özelge talebine konu parsellere ait riskli bina tespit raporlarının incelenmesinden, 26.383 m² büyüklüğündeki ... ada, ... parselin tapu kaydına, parsel üzerinde bulunan 2 katlı, toplam yapı alanı 595,7

m² olan bir yapı nedeniyle; 14.659 m² büyüklüğündeki ... ada, ... parselin tapu kaydına ise parsel üzerinde bulunan birer katlı 2,8 metre yüksekliğinde toplam yapı alanı 126 ve 214,2 m² olan iki adet yapı nedeniyle riskli yapı şerhi işlendiği

anlaşılmıştır.

Bu itibarla, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın; ... ada, ... parselde kayıtlı 26.383 m² büyüklüğündeki taşınmaz ile ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın tevhidı sonucu oluştuğu, ... ada, ... parselin tapu kaydına toplam yapı alanı 595,7 m² olan bir yapı; ... ada, ... parselin tapu kaydına ise toplam yapı alanı 340,2 m² olan iki adet yapı nedeniyle/2017 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlendiği, diğer taraftan ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresine dönüşmesi amacıyla ... ile Şirketiniz arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı İnşaat ve Gelir Paylaşımı Sözleşmesine istinaden Şirketinize devredileceği dikkate alındığında, sözleşme gereği yeniden inşa için yapılacağı anlaşılan söz konusu devir işleminde, taşınmazın riskli yapılara isabet eden kısmından tapu harcı aranılmaması, kalan kısmından ise tapu harcı aranılması gerekmektedir.

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.

