

Riskli Yapı Olduğu Tespit Edilen Taşınmazın İkinci Kez Satışında Tapu Harcı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	E-79690095-140[2--2026-120-53]-126479
Tarih	07.08.2026

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Aydın Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-79690095-140[2--2026-120-53]-126479

07.08.2026

Konu : Riskli Yapı Olduğu Tespit Edilen Taşınmazın İkinci Kez Satışında Tapu Harcı

İlgi :
a) 23.02.2026 tarihli özelge talep formunuz.
b) 05.03.2026 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınız ve eklerinin incelenmesinden;

- ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın tüm hisselerinin tarafınızca muhtelif tarihlerde satın alındığı,

- Söz konusu taşınmazın tapu kaydına 22/5/2022 tarihinde ... yapı kimlik numaralı bina nedeniyle riskli yapı şerhi işlendiği,

- Daha sonra, söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan ..., ... ve ... yapı kimlik numaralı binalar nedeniyle taşınmazın tapu kaydına 6/1/2025 tarihinde yeniden riskli yapı şerhi işlendiği,

- Aynı taşınmazda kamu lehine terk edilen park işlemi sonucu ada-parcel değişikliği yapılarak taşınmazın ... ada, ... parsel olarak tescil edildiği,

belirtilerek, bundan sonra tarafınızca söz konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılacak dönüşüm öncesi satış işlemlerinden tapu harcı aranılıp aranılmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; söz konusu tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) 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.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 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 (a) bendi ile 6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazın 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 harçtan istisna edilmiştir.

Buna göre, ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde (Eski ... ada, ... parsel) kayıtlı taşınmazın tapu kaydına ilk defa 22/5/2022 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlenmeden önce tarafınızca satın alınan hisselerin bundan sonra yapılacak devir işlemlerinin, söz konusu hisselerin riskli yapı şerhi işlendikten sonra dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satış işlemi mahiyetinde olması halinde, bu işlemlerde 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi kapsamında harç aranılmaması; 22/5/2022 tarihinde riskli yapı şerhi işlendikten sonra tarafınızca satın alınan hisselerin satışı işlemleri ise bu hisselerin ikinci satışı olacağından bu hisselerin satılmasına ilişkin işlemlerden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrası uyarınca tapu harcı aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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. — 11.09.2026