

HARÇLAR KANUNU İÇ GENELGESİ SERİ NO: 2022/1

Belge türü	İç Genelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Tarih	02.08.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

02.08.2022

Sayı : E-59491943-010.06.01[6] - 92215

Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm sonrası ilk satışlarda damga vergisi ve harç istisnası uygulaması

HARÇLAR KANUNU İÇ GENELGESİ

SERİ NO: 2022/1

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık:Gelir Müdürlüğü)

.....VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığımızca, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda düzenlenen, bu Kanun kapsamındaki uygulama alanlarına (riskli alanda veya rezerv yapı alanında bulunan yapılar ile bu alanlarda bulunmamakla birlikte riskli yapı olarak tespiti yapılan yapılara) yönelik vergi/harç istisnası hükmünün, riskli yapıların tespiti aşamasından söz konusu yapılar yıktırıldıktan sonra yerlerine yapılan yeni binaların (bağımsız bölümlerin) hak sahibi malikler ile müteahhitler adına tapuda tescili aşamasına kadar olan süreçleri kapsadığı, bu sürecin bitmesinden sonra hak sahibi malikler ile müteahhitler adına tescil edilmiş bulunan bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere satılmasına yönelik işlemleri kapsamadığı şeklinde uygulamaya yön verilmiş, bu çerçevede, söz konusu alanlarda/yapılarda yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahibi malikler ile müteahhitler tarafından üçüncü kişilere satılmasına ilişkin işlemlerden tahsil edilen tapu ve noter harçları ile bu işlemler nedeniyle düzenlenen kağıtlara ilişkin tahsil edilen damga vergisinin iadesi talepleri reddedilmiştir.

Öte yandan, 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin vergi istisnalarını düzenleyen dokuzuncu fıkrasında 7153 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle değişiklik yapılmış, yapılan değişiklik sonucu, 7153 sayılı Kanunun söz konusu maddesinin yürürlük tarihi olan 10/12/2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ilk defa harçtan istisna edilmiştir. Söz konusu maddede 7410 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile 15/6/2022 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından yapılan dönüşüm sonrası ilk satış işlemleri de istisna kapsamına alınmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanda veya rezerv yapı alanında bulunan yapılar ile riskli yapıların yıkılarak yerlerine inşa edilen yeni yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin hak sahibi malikler ve müteahhitler tarafından 7153 sayılı Kanun öncesi dönemde üçüncü kişilere satışında tapu ve noter harçlarının iadesi taleplerine ilişkin olarak Ankara Bölge İdare Mahkemesi 4. Vergi Dava Dairesince Başkanlığımız lehine verilen karar ile İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. Vergi Dava Dairesi ve İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. Vergi Dava Dairesince Başkanlığımız aleyhine verilen kararlar arasındaki aykırılığın giderilmesi amacıyla yapılan başvuru neticesinde Danıştay Vergi Daireleri Kurulu tarafından verilen 18/5/2022 tarih ve E:2022/2, K:2022/7 sayılı kararla; anılan bölge idare mahkemeleri dava

dairelerinin kararları arasındaki aykırılığın, **6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında 10/12/2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi dönemde yapılan işlemler yönünden** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek **dönüşüme tabi tutulduktan sonra inşa edilen yeni taşınmazın satışı aşamasında alıcı ve satıcı tarafından ödenen tapu harcının anılan Kanun kapsamında harçtan istisna olduğu yönünde giderilmesine kesin olarak hükmedilmiş,** söz konusu karar 26/7/2022 tarihli ve 31904 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Öte yandan, 6306 sayılı Kanun kapsamında noter harçları ve damga vergisi uygulamasına ilişkin olarak Başkanlığımızca verilen görüşe istinaden Türkiye Noterler Birliğince hazırlanan genelge aleyhine açılan davada da, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun 24/3/2021 tarih ve E:2020/570, K:2021/374 sayılı kararı ile dönüşüm uygulamaları sonrasında inşa edilen yeni yapıların 7153 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce hak sahibi maliklerle müteahhitler tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine damga vergisi ve harç istisnası uygulanması gerektiği yönünde kesin olarak karar verilmiştir.

Bu çerçevede, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alanda veya rezerv yapı alanında bulunan yapılar ile riskli yapıların yıkılarak yerlerine inşa edilen **yeni yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin, 7153 sayılı Kanun öncesi dönemde,** hak sahibi malikler ile müteahhitler tarafından üçüncü kişilere ilk satışına ilişkin işlemlerden tapu ve noter harçları ile damga vergilerinin aranmaması şeklinde uygulamanın yürütülmesi, düzeltme taleplerinin Vergi Usul Kanununun 112 nci maddesinin 4 üncü fıkrası da dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, **7153 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin yürürlüğe girdiği 10/12/2018 tarihinden itibaren,** 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanda veya rezerv yapı alanında bulunan yapılar ile riskli yapıların yıkılarak yerlerine inşa edilen yeni yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin; işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile 15/6/2022 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından gerek noterde gerekse tapuda gerçekleştirilecek ilk satış işlemlerinden harç aranılmaması gerekmekte olup, istisna kapsamına girmediğinden arsa sahiplerinin söz konusu satışlarından ise harç aranılması gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mehmet ARABACI Bakan a.

Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026