

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024.248]-175525

04.02.2025

Konu : Otopark ihtiyacı için belediyeye ödenecek tutara
ilişkin taahhütnamenin 6306 sayılı Kanun
kapsamında noter harcından istisna olup olmadığı

İlgi : 04.10.2024 tarih 4534311 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair tapu kaydına şerh konulan ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın 2 adet otopark ihtiyacı için söz konusu parselde karşılanamayan otopark bedeline ilişkin düzenlenen taahhütnameden noter harcı alınıp alınmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifiede yazılı olanların noter harçlarına tabi olduğu; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifiede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı; Kanuna bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 maddesinde ise muayyen bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kağıtlardan beher imza için nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı 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, 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 hükme bağlanmıştır, 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." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 22/2/2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin; 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, otopark ihtiyacının kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumların neler olduğu, (f) bendinde, bu durumlarda otopark ihtiyacının nasıl karşılanacağı, 12 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da otopark bedelinin % 25'inin yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesinin ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok otuz altı ay içinde altı eşit taksitte ve kalan taksitlerin her yıl yeniden değerlendirilme oranında artırılması suretiyle tahsil edileceği, yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınacağı belirtilmiştir.

Özelge talep formu ekinde bulunan .../.../... tarihli "Taahhütname"nin incelenmesinden; ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın 2 adet otopark ihtiyacı için söz konusu parselde karşılanamayan alanda toplam TL otopark bedelinin %25'i olan ... TL'nin ruhsat verilmesi sırasında nakden ödendiği, kalan TL'nin ... Belediye Başkanlığınca otopark ihtiyacı karşılandıktan sonra 30 gün içinde ödeneceğinin taahhüt edildiği anlaşılmıştır.

Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olan taşınmazın bulunduğu parselde karşılanamayan otopark ihtiyacı için belediyeye ödenecek tutara ilişkin olarak ilgili mevzuatı uyarınca düzenlendiği anlaşılan söz konusu taahhütnamenin, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapının dönüşümüne ilişkin olarak bu Kanun uyarınca düzenlenen

bir kağıt olmadığı dikkate alındığında, söz konusu taahhütnameye ilişkin olarak noterde yapılacak işlemin anılan Kanun uyarınca noter harcından istisna tutulması mümkün değildir.

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.