

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

(Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024/245]-177114

05.02.2025

Konu : Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya  
Şerhinde ve Sözleşmelere Konu Taşınmazların  
Satışında 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Harç  
İstisnası Uygulanıp Uygulanmayacağı Hk.

İlgi : 02.10.2024 tarih ve 4496846 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, Bankanız çalışanlarının lojman ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak deprem bölgesi ...'da inşa edilecek 66 adet taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen "*Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*"nin tapu siciline şerhi ile sözleşmeye konu gayrimenkullerin Bankanıza satışı işlemlerinin 7269 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna tutulup tutulamayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

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; 63 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "*I-Tapu işlemleri*:" başlıklı bölümünün 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 olanlarında emlak vergisi değeri üzerinden, 20/a fıkrasında ise gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddenin birinci fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun;

- 1 inci maddesinde, deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetlerde; yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlar hakkında bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı,

- 2 nci maddesinde, su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça; yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise İmar ve İskan Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunacağı,

- 3 üncü maddesinde, ikinci maddeye göre ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek veya esaslı tamir görecektir resmi ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartların, Bayındırlık Bakanlığının mütalaası da alınarak İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tespit olunacağı,

- 29 uncu maddesinde, yıkılan, yanan veya ağır hasara uğrayan veya uğraması muhtemel olan binalarla imar planları gereğince kamulaştırılmasında zorunluluk bulunan yerlerdeki binalarda oturan ailelere hak sahibi olmak şartıyla konut yaptırılacağı veya kredi verileceği,

- 42 nci maddesinde ise bu Kanunun uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alım, satım, ipotek, tapu kadastro işlemleri, yeniden inşa edilecek veya onarılacaklarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemlerin ve bu Kanundan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmelerin her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu

hükme bağlanmıştır.

İncelenmesinden de görüleceği üzere, 7269 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan muafiyet hükmü, söz konusu Kanunun uygulanması kapsamında inşa edilecek veya onarılacak gayrimenkullerle ilgili yapılacak işlemlere yönelik olarak hak sahibi olduğu belgelenen kişilere münhasır olarak düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, özelge talep formu ekinde yer alan ... Noterliğinde düzenlenen .../.../... tarih ve ... yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin incelenmesinden; sözleşmenin konusunun, satıcı ... Ltd. Şti.'nin maliki olduğu ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... sayılı parselde kayıtlı arsa üzerinde satıcı tarafından yapılacak olan 66 adet bağımsız bölümün, sözleşmede belirtilen satış bedeli karşılığında Bankanıza satışının vaad edilmesi, satış vaaadinin tapu kütüğüne şerh edilmesi ve Bankanızın sözleşmede belirlenen ödemeleri tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi kaydıyla satıcı tarafından bahse konu taşınmazların mülkiyetinin bankanıza devri olduğu, dolayısıyla yaptırılacak olan 66 adet bağımsız bölümün, Bankanız adına ... ilinde bulunan ve depremde hasar görmesi nedeniyle yeniden inşası veya onarımına karar verilen bağımsız bölümlere ilişkin olmadığı, satıcı firmanın sahibi olduğu arsa üzerinde adı geçen satıcı tarafından ilk defa yapılacak olan bağımsız bölümlere ilişkin olduğu ve Bankanızın 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olmadığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, Bankanız çalışanlarının lojman ihtiyacının karşılanmasına yönelik ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesiinde yaptırılacak olan 66 adet taşınmaza ilişkin olarak ... Noterliğinde düzenlenen .../.../... tarih ve ... sayılı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi ile sözleşmeye konu gayrimenkullerin Bankanıza satışı işlemlerinin 7269 sayılı Kanunun 42 nci maddesi uyarınca harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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.