

6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın ihale yoluyla satışında tapu harcı istisnası

Sayı:
13334133-140-39391

Tarih:
08/11/2024

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Düzce Defterdarlığı
Gelir Yönetimi Ve Denetim Grup Müdürlüğü

Sayı : E-12278305-140-39391
Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazın ihale yoluyla satışında tapu harcı istisnası

08.11.2024

İlgi : 08.10.2024 tarihli ve 77046 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait iken Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının .../1/2024 tarihli olurları ile "rezerv yapı alanı" olarak belirlenen, .../2/2024 tarihli olurları ile de rezerv yapı alanı olarak kullanılması amacıyla bedelsiz olarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmesi uygun görülerek .../3/2024 tarihinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilen ... ili, ... ilçesi, ... Mah., ... ada, ... parselin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihaleye çıkarılması neticesinde tarafınızca satın alındığı belirtilerek, söz konusu satış işlemine ilişkin olarak tapuda yapılacak tescil işleminin 6306 sayılı kanun kapsamında harçtan istisna tutulup tutulmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 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; 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Rezerv yapı alanı"nın, Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları; (f) bendinde "Başkanlığın", Kentsel Dönüşüm Başkanlığını ifade edeceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanununun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında, "*Başkanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında*

Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanlığı kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak,

Başkanlığa devredilir veya Başkanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir." hükmüne yer verilmiş, "Uygulama işlemleri" başlıklı 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (e) bendinde de Başkanlığın, Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya yetkili olduğu hükme bağlanmıştır.

6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise,

"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 kullanılan 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, ... ilçesi, ... Mah., ... ada ... parselde kayıtlı taşınmazın .../1/2024 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlendikten sonra .../3/2024 tarihinde aynı Kanunun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredildiği dikkate alındığında, rezerv yapı alanı olarak belirlenen söz konusu taşınmazın Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yapılan ihale sonucu 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (e) bendinde yer alan yetki kapsamında tarafınıza satışına ilişkin işlemin dönüşüm öncesi ilk satış işlemi kapsamında değerlendirilmesi ve bu işlemde aynı Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında harç aranılmaması 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.