

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan sözleşmeye istinaden arsa sahibinin hissesi üzerine tapuda yapılacak ipotek tesisi işleminin harçtan istisna olup olmadığı hk.

Sayı:
E-97895701-140.04.01[2024.246]-1910658
Tarih:
31/12/2024

**T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Defterdarlığı
Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024.246]-1910658 31.12.2024
Konu : 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan sözleşmeye istinaden arsa sahibinin hissesi üzerine tapuda yapılacak ipotek tesisi işleminin harçtan istisna olup olmadığı hk

İlgi : 02.10.2024 tarihli ve E-88588927-120.35-E.14022373 sayılı yazınız ve özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ..., ..., ... adına kayıtlı olan ve tapu kütüğüne 21/8/2024 tarihinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi işlenen ...ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı, ... m² miktarlı arsa vasıflı taşınmaz üzerine ... lehine kat karşılığı sözleşme şerhinin tesis edildiği, söz konusu taşınmaz maliklerinden ...'nin payı üzerine yüklenici ... lehine ... TL bedel ile ipotek tesisi talebinde bulunduğu belirtilerek, Müdürlüğünüzde yapılacak ipotek tesisi işleminin tapu harcı ve damga vergisinden muaf olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 1 inci maddesinde, bu 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 esasların belirlenmesi olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanununun 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 aynı 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.

Özelge talep formu ekinde yer alan ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz sahipleri ..., ... ve ... ile yüklenici ... arasında Noterliğinde imzalanan ... tarih ve ... yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi"nin "Arsa Sahiplerinin Hak ve Yükümlülükleri" başlıklı (5.2) bölümünün 12 nci maddesinde, "Arsa sahipleri, harç ve masrafları yükleniciye ait olmak üzere işbu Sözleşmenin imzalanmasını müteakip 1 (bir) ay içerisinde taşınmazın tamamı üzerinde, Tapu Sicil Müdürlüğünde yüklenici lehine, işbu Sözleşmeden kaynaklanan alacaklarının güvencesini teşkil etmek üzere, tutarı taraflarca mutabakat sonucu belirlenecek olan yapı ipoteki tesis ve tescil etmeyi/ettirmeyi, bu konuda gerekli beyanları Tapu Sicil Müdürlüğüne ulaştırmayı kabul, beyan ve taahhüt eder. Toplam inşaatın %80'inin tamamlandığının taraflarca ortaklaşa belirlenecek teknik personel tarafından yazılı olarak tespitini; eğer taraflarca bu hususta anlaşılmazsa hakem bilirkişi tarafından tespit ve teyidini müteakip 7 (yedi) gün içinde ipotek fek edilecektir." hükmü, "Sözleşmeye Aykırılık ve Sözleşmenin Feshi" başlıklı 17 nci bölümünün 5 nci maddesinde, "Arsa sahiplerinin işbu Sözleşmenin 5.2.12 numaralı maddesinde belirtilen ipotek tescili yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde Yüklenici Sözleşmeyi başka hiçbir gerekçe göstermesine gerek olmaksızın fesih hakkına sahiptir." denilmektedir.

Buna göre, tapu kayıtlarına riskli yapı şerhi işlenen ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak arsa sahipleri ile yüklenici arasında düzenlenen "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi"ne istinaden söz konusu taşınmaz maliklerinden ...'nin hissesi üzerine yüklenici ... lehine Müdürlüğünüzde gerçekleştirilecek ipotek tesisi işleminden, 6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca damga vergisi ve 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.*