

5366 sayılı Kanun Kapsamında Bulunan Taşınmazların Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine İstinaden Üçüncü Kişilere Satış İşleminde Tapu Harcı

Sayı:
97895701-140.04.01[2024.222]-1479987
Tarih:
22/10/2024

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

Sayı : E-97895701-140.04.01[2024.222]-1479987
Konu : 5366 sayılı Kanun Kapsamında Bulunan
Taşınmazların Gayrimenkul Satış Vaadi
Sözleşmesine İstinaden Üçüncü Kişilere
Satış İşleminde Tapu Harcı

22.10.2024

İlgi : 26.08.2024 tarih 3880566 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanında kalan mülkiyeti şirketinize ait ... ilçesi, ... mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazda şirketiniz ile ... İş Ortaklığı arasında ... Noterliğinde düzenlenen ... tarihli ve ... yevmiye numaralı "*Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ile Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve İnşaat Yapımı Sözleşmesi*"ne istinaden ... adet bağımsız bölümün yapımının tamamlandığı belirtilerek, arsa sahibi sıfatıyla şirketinizin yüklenici firmadan devralacağı bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere satışı işlemlerinin 5366 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrası kapsamında tapu harcından istisna tutulup tutulmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında devir ve iktisabında devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun 1 inci maddesinde, Kanunun amacının, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması olduğu; 2 nci maddesinde, yenileme alanlarının, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirleneceği, il özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehir dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararların Cumhurbaşkanına sunulacağı, büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararların, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Cumhurbaşkanına sunulacağı, Cumhurbaşkanının projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar vereceği; 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamalarının ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılacağı veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanacağı, üçüncü fıkrasında, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabileceği, bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılmasının ve tamamlanmasının esas olduğu, aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı; altıncı fıkrasında ise yenileme alanlarındaki uygulamaların her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf olacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, yenileme alanlarında il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamalarının ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılması veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanması gerekmektedir, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilmesi mümkün olup, 5366 sayılı Kanunda bu şekilde parsel sahiplerince yapılacak yapıların üçüncü kişilere satılmasına ilişkin işlemlerin tapu harcından istisna tutulacağına dair bir hükme yer verilmemiştir.

Bu itibarla, 5366 sayılı Kanun kapsamında yenileme alanı olarak belirlenen alanda bulunduğu anlaşılan ... ilçesi, ... mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazda Şirketiniz ile ... İş Ortaklığı arasında ... Noterliğinde düzenlenen ... tarihli ve ... yevmiye numaralı "*Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ile Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve İnşaat Yapımı Sözleşmesi*"ne istinaden yapımı tamamlanan ... adet bağımsız bölümün üçüncü kişilere satışı işlemlerinin 5366 sayılı Kanun kapsamında harçtan istisna tutulması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

