

# **6306 sayılı Kanun Kapsamında riskli taşınmazlar ile diğer taşınmazların tevhid edilmesi sonrasında inşa edilen binalara ilişkin harç istisnası.**

Sayı:

85373914-140[63.01-103]-52286

Tarih:

22/04/2022

**T.C.  
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI  
Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı  
Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü**

Sayı : E-85373914-140[63.01-103]-52286

22.04.2022

Konu : 6306 sayılı Kanun Kapsamında riskli taşınmazlar ile diğer taşınmazların tevhid edilmesi sonrasında inşa edilen binalara ilişkin harç istisnası.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınız ve eklerinin incelenmesinden, ... numaralı parsellerde yer alan yapıların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlendiği, söz konusu taşınmazların dönüşüm kapsamına girmesi sonrasında ... ada ... numaralı parsellerle tevhid edilerek ... numaralı parsel olduğu, daha sonra ... numaralı parselin ifraz edilerek ... ve ... numaralı parseller olduğundan bahisle söz konusu ... ve ... parsellerde inşa edilen yeni yapılara ilişkin olarak alınacak yapı kullanma izin belgesi ile cins değişikliği işlemlerinde harç istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 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; 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile değişik 7 nci maddesinde,

" ...

(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, 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;

...

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,

...

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, 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 fıkrada belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz." hükümleri yer almaktadır.

## **BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN:**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesinde, "İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

...

f) Yapı kullanma izni verilmesi işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinde;

"...

(9) Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları ile bu maddenin on ila on ikinci fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. Yeni inşaat konut ve işyerinden oluşuyor ise, muaf olunan inşaat alanı, yeni inşa edilen binadaki konut ve işyerinin bina içindeki metrekare cinsinden oranları çerçevesinde uygulanır.

...

(12) Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

...

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar." açıklaması yapılmıştır.

Buna göre, ... numaralı parsellerde bulunan riskli yapıların mevcut inşaat alanlarının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanları için yapı kullanma izni harcı alınmaması, ancak söz konusu yapı alanlarında bir buçuk katı aşan artış olması durumunda yeni inşaat alanlarının aşan kısımları için belediyelerce harç farklarının aranılması gerekmektedir.

## **HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:**

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; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

Buna göre, riskli yapıların bulunduğu ... numaralı parsellerin, riskli yapı bulunmayan ... numaralı parsellerle tevhid edilmesi sonrasında oluşan ... parselin ifraz edilmesi ile meydana gelen ... ve ... parsellerde inşa edilen yeni yapılara ilişkin olarak tapuda yapılacak cins değişikliği işlemlerinde; söz konusu yeni yapılarda bulunan bağımsız bölümlerden; hak sahibi malik ve işi yüklenen müteahhitlere ait olup 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı belirtmesi bulunan ... numaralı parsellere isabet edenlerden tapu harcı aranılmaması gerekmekle birlikte, riskli yapı şerhi bulunmayan ... numaralı parsellere isabet edenlerden Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a fıkrasına göre tapu harcı tahsil edilmesi 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.