

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 73903997-140[57-2017/10]-

... /.../2017

Konu : Riskli Yapı Şerhi Bulunan Taşınmazlarda
Harç Muafiyeti

İlgi : ... tarih ve ... sayı ile gelen özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “riskli yapı şerhi” bulunan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, ... Ada, ... parselde kayıtlı bulunan gayrimenkulun cins tashihi harcından muaf olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulduğu anlaşılmaktadır.

A) HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME :

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-13/(a) fıkrasında, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (Her bir bağımsız bölüm vesair tesis için) maktu harç alınacağı, 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasına göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcının mükellefi, tapuda adına cins tashihi yapılacak gayrimenkulün malikidir.

Öte yandan, 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 esasları belirlemek olduğu belirtilmiş; 6 ncı maddesinin 1 inci fıkrasında, üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunarak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında da, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

İncelenmesinden görüleceği üzere, 6306 sayılı 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 ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlere yönelik istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun

kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan gayrimenkullerin yıkılarak yerine tarafınızca inşa edilen yeni binada hak sahibi malikler ile şirketiniz adına kayıtlı olan bağımsız bölümlere ilişkin olarak tapuda yapılacak cins tashihi işlemlerinin harçtan istisna tutulması, tapuda hak sahibi malikler ile şirketiniz adınıza kayıtlı iken üçüncü kişilere satılan ve bu kişiler adına kayıtlı bulunan bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılacak cins tashihi işlemlerinden ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifinin I-13/(a) fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.

B) BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun "*İmar ile İlgili Harçlar*" başlıklı 80 inci maddesinde, imar mevzuatı gereğince belediyece tahsil edilecek harçlara ilişkin hükümler düzenlenmiş olup (f) bendinde, yapı kullanma izni verilmesi işleminin "*Yapı Kullanma İzni Harcına*" tabi olduğu ve söz konusu harcın belediyece tahsil olunacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde; Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya ilgili idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan olarak ve (d) bendinde de; Riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca, anılan Kanunun 3 üncü maddesinin (2) numaralı fıkrasında, "*Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir...*"; 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında, "*Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.*"; (10) numaralı fıkrasında da, "*Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.*" hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan bahse konu arsa üzerinde inşa edilecek binanın "*riskli alan*" içerisinde yer almaması durumunda hak sahibi malikler ile şirketinize ait olan bağımsız bölümlerine ilişkin yapı kullanma izni verilmesi işleminin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, müteahhitliğini yaptığımız ... Ada ve ...Parselde kayıtlı bulunan taşınmazın "*riskli alan*" içerisinde yer alması durumunda, inşa edilecek binanın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olmaması halinde yapı kullanma izni verilmesi işleminin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması; ancak söz konusu taşınmazın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olması durumunda taşınmazın kullanım maksadındaki değişiklik ile yapı alanında artış olan bölümlere ilişkin olarak yapı kullanma izni verilmesi işleminden yapı kullanma izni harcının aranılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.