



T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : 59491943-140.12[99-35/71]-64480
Konu : 6306 sayılı Kanuna ilişkin harç
muafiyeti

İVEDİ
06/07/2015

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 23/12/2014 tarihli ve 95611 sayılı yazınız.
b) 30/03/2015 tarihli ve 209099 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazılarınızda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan iş ve işlemler nedeniyle Bakanlığımız birimlerinin verdiği görüşler ile Bakanlığınız tarafından verilmiş görüşler arasında çelişkiler olduğu belirtilerek, 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemlerde uygulanacak harç istisnasına ilişkin olarak yazınızda belirtilen konular hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, "Bu Kanunun amacı; 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 belirlemektir." hükmüne yer verilmiş, 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirileceği ve tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği; 6 ncı maddesinin birinci 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 müdürlüğüne resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek niteliği, aynı 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, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında, "Riskli yapıların yıkıtılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır.

1/3

Dikmen İnkadim Cad 06450 ANKARA

Telefon : 0312 415 31 86 Faks :

e-posta : Elektronik Ağ : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://intv.d.gib.gov.tr/internetvd/template.jsp?page=IVD_DYIAS_EVRAK_SORGU_GIRIS

Bilgi için: (Şb.)
Esen MERT
Gelir Uzmanı



Pin: T71UpH02S

yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir." hükmü, 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise, "*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; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmü bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik olarak kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin yapacağı işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre;

- Üzerinde riskli yapı şerhi bulunan uygulama alanındaki yapıları **malik olarak kullanan** gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince (hak sahibi malik), yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu hususunun tapu kütüğünde belirtildiği tarihten itibaren söz konusu yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce Kanun uyarınca yapılan ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile kanun kapsamında yapılan kat veya hasılat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapu siciline işlenmesi işlemlerinde harç alınmaması gerekmektedir.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerinde riskli yapı şerhi bulunan yapıların yıkılarak yerlerine kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitlerce inşa edilen veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmaksızın riskli yapı maliklerince (hak sahibi malikler) inşa edilen yapıların hak sahibi malikler adına tapuya tescili işlemleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden müteahhite isabet eden yapıların müteahhit adına tapuya tescil edilmesi işlemlerinde harç aranılmayacaktır.

- Riskli yapılar yıkıldıktan sonra yerine inşa edilen konutların hak sahibi malikler adına tescil edildikten sonra hak sahibi malikler tarafından satılması durumunda veya kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitler adına tescil edilen gayrimenkullerin müteahhitler tarafından satılması durumunda söz konusu satış işlemlerinden harç aranılacaktır.

- Riskli yapılar yıkıldıktan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebine istinaden ilgili tapu müdürlüğünce re'sen yapılacak kat irtifakı veya kat mülkiyeti terkin işlemleri ile cins değişikliği işlemlerinden harç aranılmayacak, dönüşüm sonrasında ise dönüşüm tarihi itibarıyla riskli yapıları malik olarak kullananlar tarafından yapılacak kat irtifakı, kat mülkiyeti tesisi ve cins tashihi işlemleri 6306 sayılı Kanun kapsamında istisnadan yararlanabilecektir.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılarak yeniden inşa olunan gayrimenkullerin riskli yapı olduğuna dair tapuya şerh düşüldüğü tarih itibarıyla yapılacak işlemlerde harç istisnası uygulanması gerekmekte olup, riskli yapı şerhinin kaldırılmış olması dönüşüme ilişkin olarak yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde harç istisnası uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

Ayrıca benzer taleplere ilişkin olarak Bakanlığınız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilen 19.02.2015 tarih ve 15546 sayılı yazımızın bir örneği de ilişikte gönderilmiş olup 492 sayılı Kanunun 128 inci maddesi uyarınca gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurların harcın ödenmesinden mükellefler ile

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5. Maddesi gereğince nitelikli elektronik imza ile imzalanmıştır. 2/3

Dikmen İlkadim Cad 06450 ANKARA

Telefon : 0312 415 31 86 Faks :

e-posta : Elektronik Ağ : www.gib.gov.tr

Evrak doğrulama erişim adresi

https://intvtd.gib.gov.tr/internetvd/template.jsp?page=IVD_DYIAS_EVRAK_SORGU_GIRIS

Bilgi için: (Şb.)

Esen MERT

Gelir Uzmanı

Pin: T71UpH02S

müteselsilen sorumlu olacakları tabiidir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Şinasi CANDAN
Başkan a.
Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

EK :
19.02.2015 tarihli ve 15546 sayılı yazımız.