

Sirküler No: 2598

Sirküler Tarihi:11.04.2019

KONU: AFET RİSKLİ YAPININ MALİKİ OLAN İNŞAAT ŞİRKETİ TARAFINDAN İNŞA EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ İŞLEMİNDE TAPU HARCİ İSTİSNASI.

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü'nün 15.02.2019 tarih ve 66813766-140.10.01[123-2018-34]-E.62366 sayılı özelgesinde;

... ilçesi ... Mah. ... ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın, ... İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından 06.10.2015 satın alındığı, taşınmazın tapu kaydına 19.10.2015 tarihinde 6306 sayılı Kanun gereğince "riskli yapı" şerhinin işlendiği, ... İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin 23.11.2015 tarihinde unvan değişikliği yaparak ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'ye dönüşmesi nedeniyle bahse konu taşınmaz üzerine 26.04.2016 tarihinde kat irtifakı tesis ettirildiği belirtilerek, ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilen yeni yapıya ait bağımsız bölümlerinin'ya satış işlemine ilişkin olarak şirketin malik olması nedeniyle 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tapu harcından istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 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;

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

7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası,

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 aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

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 kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır.

Şeklinde değiştirilmiştir.

7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri harçtan istisna edilmiştir.

Bu itibarla, bağımsız bölümlerin maliki ... Yapı Sanayi Ticaret A.Ş.'nin, söz konusu riskli yapının dönüşümünü, dolayısıyla yeniden inşasını bizzat yapmak suretiyle aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması durumunda, 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren'ya yapılacak ilk satışı işleminden 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9/(c) bendine istinaden harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.