

Sirküler No: 3202

Sirküler Tarihi:24.12.2020

KONU: AFET RİSKİ KAPSAMINDAKİ ALANLARIN YENİDEN İNŞA EDİLMESİ SONUCU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN HASILAT PAYLAŞIMLI SÖZLEŞME İLE SATIŞINDA TAPU HARCİ İSTİSNASI UYGULAMASI.

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğünün 15.06.2020 tarih ve 66813766-140.04.01[123-2019/13]-E.163423 sayılı özelgesinde;

İzmir ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, 9 parselde kayıtlı taşınmazın inşaatının şirketiniz tarafından arsa sahipleri ile yapılan hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesi çerçevesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığı, yeni dairelerin tapularının arsa sahipleri adına çıktığı ve şirketinizin tüm dairelerin satış bedeli üzerinden %45 paya sahip olduğu belirtilerek söz konusu dairelerin satış işlemlerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu harcı istisnası uygulanıp uygulanmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

Şirket ile arsa sahipleri arasında imzalanan 02.08.2017 tarihli Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinde, söz konusu taşınmazdaki bağımsız bölümlere ait kat irtifaklarının mal sahipleri adına kurulacağı, bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hasılat üzerinden arsa sahibi adına %27,50 hisse, diğer arsa sahibi adına %27,50 hisse, kalan %45 hisselerin de yüklenici olarak şirketinize verileceği belirtilmiştir. Ayrıca 06.03.2017 tarihinde söz konusu taşınmazın tapu kaydına "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şerhinin işlendiği anlaşılmıştır.

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 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, 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerinde "riskli yapı" şerhi bulunan taşınmaz üzerine inşa edilen yeni binada bulunan bağımsız bölümlerin hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesine istinaden şirketiniz (işçi yüklenen müteahhit) adına tapuya tescil işlemi yapılmaksızın arsa sahipleri adına tescil işlemi yapıldıktan sonra arsa sahipleri tarafından yapılacak satış işlemlerinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında işçi yüklenen müteahhit tarafından yapılan ilk satış işlemleri olarak değerlendirilmesi ve istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.