

## AFET RİSKİ KAPSAMINDA DÖNÜŞÜME TABİ TUTULARAK SATILAN TAŞINMAZLARDA TAPU HARCİ UYGULAMASINA İLİŞKİN DANIŞTAY VERGİ DAVA DAİRELERİ KURULU KARARI

### ÖZET

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu Esas No: 2022/2, Karar No: 2022/7 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri Kararları Arasındaki Aykırılığın Giderilmesi İstemi Hakkında Kararında; aykırılığın 6306 sayılı AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'un 7. Maddesinin (9) numaralı fıkrasında 10/12/2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik öncesi dönemde yapılan işlemler yönünden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek dönüşüme tabi tutulduktan sonra inşa edilen yeni taşınmazın satışı aşamasında alıcı ve satıcı tarafından tapu harcı ödenmemesi gerektiği yönünden giderilmesine ilişkin Karar vermiştir.

6306 sayılı AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'un 10/12/2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı Kanun ile değişik 7.maddesinin (9) numaralı fıkrasında yer alan düzenleme aşağıdaki gibidir.

“(9) **(Değişik:29/11/2018-7153/24 md.)** 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;

a) Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,<sup>[21]</sup>

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,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,<sup>[22]</sup>

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 kullanılan 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.”

Ankara 6. Vergi Mahkemesi 30/12/2019 tarih ve E:2019/895 sayılı Kararında, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek dönüşüme tabi tutulduktan sonra 18/10/2017 tarihinde satın alınan taşınmazın iktisabı aşamasında ödenen tapu harcının anılan Kanun kapsamında harçtan istisna olduğundan bahisle yapılan düzeltme ve şikayet başvurusunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptal talebini, Kanun kapsamında yeniden inşa edilen gayrimenkulün hak sahibi ile müteahhit dışında kalan, üçüncü bir kişi konumundaki davacıya satılması işlemin 6306 sayılı Kanun ile getirilen istisnadan yararlanılmasına olanak sağlamadığı gerekçesi ile reddetmiştir. Davacının istinaf istemini reddeden Ankara Bölge İdare Mahkemesi 4. Vergi Dava Dairesi E:2020/544 sayılı kararında Vergi Mahkemesinin Kararını uygun bularak istinaf istemini reddetmiştir.

İzmir Vergi Mahkemesi 30/11/2016 tarih ve E:2016/805 sayılı Kararında; Davacıya satış yapan şirketin dönüşümden önce taşınmaz üzerindeki gayrimenkulde pay sahibi olduğu, satışın yeniden inşa edilen gayrimenkulün davacı tarafından gerçekleştirilen ilk satış işlemi olduğu hususunu dikkate alarak davacıdan tapu harcı alınmasını hukuka uygun bulmamış, Davalının istinaf istemini inceleyen İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. Vergi Dava Dairesi 14/02/2017 tarih ve E:2017/184 sayılı Kararında istinaf istemini reddetmiştir.

[Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu Esas No: 2022/2, Karar No: 2022/7 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri Kararları Arasındaki Aykırılığın Giderilmesi İstemi Hakkında Kararında;](#) 6306 sayılı Kanun'un 7. Maddesinin (9) numaralı fıkrasında 10/12/2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik öncesi dönemde yapılan işlemler yönünden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek dönüşüme tabi tutulduktan sonra inşa edilen yeni taşınmazın satışı aşamasında alıcı ve satıcı tarafından tapu harcı ödenmemesi gerektiği yönünden giderilmesine ilişkin Karar vermiştir.

Saygılarımızla...

Mevzuat Sirküleri