

SAYIN ÜYEMİZ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeği çerçevesinde, uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyeti uygulanmaktadır.

Maliye Bakanlığının uygulamaya yönelik görüş yazısında ise 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 değerlendirilmesinin mümkün olmadığını belirtmiştir.

Buna göre,

6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olduğu hususunsun 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 hâsılat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapu siciline işlenmesi işlemlerinde harç alınmaması gerektiği ve 6306 sayılı kanun kapsamında 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 tescil işlemleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden müteahhide isabet eden yapıların müteahhit adına tapuya tescil edilmesi işlemlerinde harç aranılmayacağını belirtmiştir.

Ancak 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 alınması gerektiği belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığı görüşünde yüklenici ile yer sahiplerinin yapmış olduğu ilk işlemleri ilk satışı ve devri bir olarak kabul ederek harçtan muaf tutmuş ancak arsa sahibinin ve yüklenicinin 3.kişilerle yaptığı işlemleri harca tabi tutmuştur.

Oysaki yer sahibi ile yüklenicinin kendi aralarında yapmış olduğu işlemler satış işlemi değil, devir işlemidir.

Hukuki anlamda satış işlemi bir bedel karşılığında yapılan işlem olmakla beraber, devir ise bir hakkın bir kimseden başka birine geçmesini ifade eder. Böylelikle iki kavram gerçekleşme koşulları ve sonuçları yönünden tamamen farklıdır.

Somut olayda idareyi temsil eden Maliye Bakanlığının mevcut olan yasal hükmü, yasanın lafsına ve ruhuna aykırı bir şekilde yorumlayarak, hukuka aykırı bir uygulamaya neden olması dolayısıyla Odamız ilgili makamlar nezdinde girişimler başlatmıştır.

Kentsel Dönüşüme tabii gayrimenkullerin ilk satışından tahsil edilen tapu harçlarına ilişkin itiraz süreç ve işlemleri ile dilekçe örnekleri siz değerli üyelerimizin menfaati açısından ekte sunulmakta olup ayrıntılı bilgi için aşağıda yer alan Odamız irtibatları ile iletişime geçilmesi rica olunur.

Tel: 0-222-222 26 26

(Dahili 201 Mustafa Çotak/Vergi Danışmanı 08:00-17:00 saatleri arasında)

(Dahili 231 M.Onur Beriş/Hukuk Müşaviri 13:00-17:00 saatleri arasında)

KENTSEL DÖNÜŞÜME TABİİ GAYRİMENKULLERİN İLK SATIŞINDAN TAHSİL EDİLEN TAPU HARÇLARINA İLİŞKİN İTİRAZ SÜREÇ VE İŞLEMLERİ.

1-) İdare tarafından talep edilen harç bedeli, ek 1'deki örnek dilekçemizdeki gibi ihtirazi kayıt belirtilerek ödenecektir.

(Dilekçe Örneği EK 1)

2-) Davaya konu harç işlemi idarenin düzenleyici işlemlerinden olması sebebiyle, ihtirazi kayıt ile ödemenin yapılmasından sonra yeniden idareye başvurmaya gerek olmaksızın dava yoluna gidilebilir.

3-) İhtirazi kayıt ile ödenen harç tahsilâtı işleminin iptali ile ödenen bedelin geri iadesi talepli iptal davası için Eskişehir Vergi Mahkemelerine başvurmak gereklidir.(Dava Dilekçe Örneği Ek 2)

4-) İptal davasına ilişkin harç ve yargılama gider avansı davanın açıldığı esnada mahkemeler veznesine eksiksiz yatırılması gerekmektedir. Vergi Mahkemelerine açılacak davalarda başvuru harcı yeni harç dönemine kadar 29,20 TL olarak alınmaktadır. Ayrıca posta masrafı bedeli de tahsil edilmektedir. Tebligat başı ücret 11,00 TL'dir.

5-) İptal davası başvuru dava dilekçesi hazırlanma aşamasında idare hukuku alanında yetkin bir hukukçudan hukuki yardım alınması tavsiye edilmektedir.

E K L E R İ

[1-İhtirazi Kayıtlı Ödeme Dilekçesi Örneği İçin Tıklayınız](#)

[2-Eskişehir Vergi Mahkemesi Dava Dilekçesi Örneği İçin Tıklayınız](#)

İki Eylül Cd. No: 28/6 26010
Odunpazarı - ESKİŞEHİR - TURKEY

P: +90. 222. 222 26 26
F: +90. 222. 230 72 33

www.etonet.org.tr
bilgi@etonet.org.tr

