

Riskli Yapı Tespit Edilen Taşınmazın Satışında Tapu Harcı İstisnasına İlişkin Özelge

Mustafa Çelik

Vergi Danışmanı

Tarih: 11.09.2026

Kısa Cevap

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan özelgeye göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlenmeden önce satın alınan hisselerin ilk satış işlemi harçtan müstesnadır. Ancak 22 Mayıs 2022 tarihinde riskli yapı şerhi işlendikten sonra satın alınan hisselerin tekrar satılması durumu “ikinci satış” sayılacağından, bu devir işlemlerinde 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca tapu harcı aranacaktır.

Düzenlemenin Kapsamı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (a) bendi uyarınca sağlanan harç istisnasının riskli yapılardaki hisse devirlerine uygulanması hususu yayımlanan özelge ile açıklığa kavuşturulmuştur. Riskli yapı şerhi öncesinde edinilen hisselerin dönüşüm öncesi ilk devirleri istisna kapsamındayken, riskli yapı şerhi işlendikten sonra edinilen hisselerin sonraki devirleri ikinci satış kapsamında değerlendirilmektedir.

Kimler Etkileniyor?

Özelgede yer alan tapu harcı uygulamasından etkilenen mükellefler aşağıda belirtilmiştir:

- Riskli yapı şerhi bulunan taşınmazlarda hisse sahibi olan ve bu hisseleri devreden gerçek veya tüzel kişiler
- Riskli yapı şerhi işlendikten sonra taşınmaz hissesi satın alan yatırımcılar ve gayrimenkul sahipleri
- Kentsel dönüşüm sürecindeki yapı müteahhitleri ve gayrimenkul geliştiricileri

Kritik Tarihler, Tutarlar ve Şartlar

Konu	Değer	Not
Kritik Şerh Tarihi	22 Mayıs 2022	Bu tarihte işlenen riskli yapı şerhi sonrasındaki alım-satım durumunu kapsar.
Yasal Dayanak (İstisna)	6306 Sayılı Kanun Madde 7/9-a	İlk satış mahiyetindeki işlemlerde harç aranmaz.
Yasal Dayanak (Harç Uygulaması)	492 Sayılı Harçlar Kanunu (4) Sayılı Tarife I/20-a	İkinci satış mahiyetindeki devirlerde tapu harcı tahsil edilir.

Operasyonel Kontrol Listesi

- Taşınmazın tapu kütüğündeki “Riskli Yapı” şerhinin işlenme tarihini kontrol edin.
- Satışa konu hissenin riskli yapı şerhi öncesinde mi yoksa sonrasında mı iktisap edildiğini doğrulayın.
- Şerh sonrası iktisap edilen hisselerin satışında tapu harcı maliyetlerini (492 sayılı Kanun Tarife I/20-a) hesaplamalarınıza dahil edin.

Yanlış Yorumlanabilecek Noktalar

6306 sayılı Kanun kapsamındaki tüm gayrimenkul devirlerinin harçtan müstesna olduğu düşünülmemelidir. Taşınmaz üzerinde riskli yapı şerhi varken gerçekleşen alımdan sonra yapılacak devirler “ikinci satış” kabul edildiğinden harç istisnasından yararlanamaz.

Sık Sorulan Sorular

Riskli yapı şerhinden önce satın alınan hisselerin devrinde tapu harcı ödenir mi?

Söz konusu hisselerin dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satış işlemi mahiyetinde olması durumunda 6306 sayılı Kanun uyarınca tapu harcı aranmaz.

Riskli yapı şerhi işlendikten sonra alınan hissenin devrinde harç muafiyeti var mıdır?

Hayır, riskli yapı şerhi işlendikten sonra satın alınan hisselerin satışı “ikinci satış” kabul edildiğinden 492 sayılı Kanun uyarınca tapu harcı tahsil edilir.

Resmî Kaynaklar

- GİB Riskli Yapı Tespit Edilen Taşınmazın Satışında Tapu Harcı Özelgesi (Sayı: 39055)

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın. prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/	Bordro Outsource Operasyon bizde, ekran ve veri sizde. prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/	Ar-Ge, Teknopark, TEKMER Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri. prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/
---	---	---

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez. prozon.net/hesap-makineleri/	Analiz Merkezi Teknopark ve teşvik analizleri. analiz.prozon.net	Yıllık Parametreler SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl. prozon.net/yillik-parametreler/
--	---	---

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi Beyan ve ödeme günleri tek takvimde. prozon.net/mevzuat-takvimi/	Mevzuat Sirküleri Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni. prozon.net/sirkuler/#bulten
---	--

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/riskli-yapi-tespit-edilen-tasinmazin-satisinda-tapu-harci-istisnasina-iliskin-ozelge/> adresindeki sirkülerden 20.09.2026 22:40 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net