



# Riskli Yapı Şerhi Bulunan Taşınmazların Harç Muafiyeti

**UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.**

## RİSKLİ YAPI ŞERHİ BULUNAN TAŞINMAZLARIN HARÇ MUAFİYETİ

**Halil MEMİŞ**

Riskli yapı şerhi bulunan taşınmazların yapı kullanma izin belgesi harcından muaf olup olmadığı konusunda bazen uygulamada tereddütler yaşanmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun "*İmar ile İlgili Harçlar*" başlıklı 80 inci maddesinde, imar mevzuatı gereğince belediyece tahsil edilecek harçlara ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde, yapı kullanma izni verilmesi işleminin "*Yapı Kullanma İzni Harcına*" tabi olduğu ve söz konusu harcın belediyece tahsil olunacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde; Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya ilgili idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan olarak ve (d) bendinde de; Riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca, anılan Kanunun 3 üncü maddesinin (2) numaralı fıkrasında, "*Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş*

*günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir..."; 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında, "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."; (10) numaralı fıkrasında da, "Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulan riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır." hükümlerine yer verilmiştir.*

Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında "*riskli yapı*" şerhi bulunan bahse konu arsa üzerinde inşa edilecek binanın "*riskli alan*" içerisinde yer almaması durumunda tarafınıza ait olan bağımsız bölümlerine ilişkin yapı kullanma izni verilmesi işlerinin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması gerekmektedir.

Buna karşılık, bu gibi taşınmazların "*riskli alan*" içerisinde yer alması durumunda, inşa edilecek binanın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olmaması halinde yapı kullanma izni verilmesi işleminin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması; ancak söz konusu taşınmazın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olması durumunda taşınmazın kullanım maksadındaki değişiklik ile yapı alanında artış olan bölümlere ilişkin olarak yapı kullanma izni verilmesi işleminden yapı kullanma izni harcının alınması gerekmektedir.

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

**Adres:** Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA