

6306 Kapsamında Vergi, Harç ve Ücret Muafiyetleri ile Mali Destekler

6306'daki noter, tapu, belediye, damga ve BSMV istisnalarının kapsamı; 1,5 kat sınırı, 2026 tevhit/imar hakkı oranı, kira yardımı ve faiz desteği açıklanmaktadır.

6306 kapsamındaki her ödeme "kentsel dönüşüm" etiketiyle vergiden ve harçtan bağışık değildir. Muafiyet; işlemin tarafına, ilk satış/devir olup olmadığına, yeni inşaat alanına ve dönüşümle doğrudan bağlantısına göre belirlenir. Kira ve faiz desteği de otomatik kazanılmış sabit bir alacak değil, mevzuat ve bütçe koşulları içinde başvurulacak yardımlardır.

Kısa cevap

6306 m.7/9 şartlarındaki ilk satış, devir, tescil, ipotek ve dönüşüm işlemleri; noter ve tapu harcı, belirli belediye harç/ücretleri, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ve bazı kredi BSMV'sinden istisna olabilir.

Özel uygulamalarda belediye harç ve ücret muafiyeti, mevcut inşaat alanının **bir buçuk katına kadar** yeni alan için uygulanır. Riskli parsel boş parselle birleşir veya imar hakkı başka parselde taşınırsa 4 Şubat 2026'dan beri tapu harç ve ücret muafiyeti riskli parsel alanının yeni parsel alanına oranıyla sınırlıdır.

1. Taraf ve işlem bağlantısı

Kanun, sayılan kamu kurumları, işi yüklenen müteahhit, malik ve en az bir yıldır kiracı/sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan kişilerin taraf olduğu belirli işlemleri kapsar. İşlemin gerçekten 6306 uygulamasına bağlı olması gerekir.

Örneğin malikin dönüşümden bağımsız ikinci konut alımı, yalnız elde edilen para dönüşümden geldi diye muaf olmaz. Buna karşılık Kanun kapsamındaki yapı nedeniyle başka parselde yeni yapı yapılması veya mevcut yapı alınması, m.7/9-b şartlarında kapsama girebilir. Bağlantı resmi belgelerle kurulmalıdır.

2. İlk satış ve devir sınırı

M.7/9; dönüşüm öncesi taşınmazların ilk satışı/devri ile uygulama sonucu meydana gelen yeni yapıların sayılan kişiler arasındaki ilk satışı, devri, tescili ve ipoteğini düzenler. Sonraki yatırımcı satışlarını zincir boyunca sınırsız muaf tutmaz.

İşlemin "ilk" olup olmadığı tarihçeli tapu kaydı ve taraf zincirinden kontrol edilir. Aynı projede yüklenici payının devri, malike teslim ve üçüncü kişiye satış farklı bentlere girebilir; tapu müdürlüğüne yalnız riskli yapı belgesi sunmak yeterli inceleme değildir.

3. Hangi kalemler sayılmıştır?

Yönetmelik m.16/12, şartları içinde alınmayacak başlıca kalemleri açıklar:

- Noterlik işlemlerindeki ilgili noter harçları,
- tapu ve kadastro harçları,
- Belediye Gelirleri Kanunundaki belirli harçlar,
- dönüşüm işlemi kâğıtlarındaki damga vergisi,
- veraset ve intikal vergisi,
- uygun dönüşüm kredilerindeki banka ve sigorta muameleleri vergisi,
- döner sermaye ücretleri,
- riskli yapı ve yerine yapılacak yapıya ilişkin belediye meclisince belirlenen ücretler.

Liste "her türlü vergi" dememektedir. KDV, kurumlar/gelir vergisi, çalışan vergileri ve yüklenicinin ticari kazancı kendi kanunlarına göre ayrıca değerlendirilir.

4. 1,5 kat belediye sınırı

Riskli alan, rezerv yapı alanı veya riskli yapı parselinde özel kişiler uygulama yapıyorsa, fonksiyon değişse bile mevcut inşaat alanının 1,5 katına kadar yeni inşaat alanı için belediye harç ve ücreti alınmaz. Yeni yapı hem konut hem işyeriyse muaf alan bunların bina içindeki m² oranına göre dağıtılır.

"Mevcut alan"ın hangi ruhsat, iskan veya fiilî ölçüye göre belirleneceği uyumsuzluk doğurabilir. Yönetmelik, mevcut yapının imar mevzuatına uygun olmamasının tek başına muafiyeti engellemeyeceğini belirtir; yine de alanın resmî tespiti ve 1,5 kat hesabı gerekir.

5. 2026 tevhit ve imar hakkı oranı

Riskli yapı parseli boş parselle tevhit edilirse bütün yeni parselin tapu işlemlerini tam muaf saymak doğru değildir. Güncel m.16/11, tapu harç ve ücret muafiyetini:

riskli parsel alanı / tevhit sonucu yeni parsel alanı

oraniyla uygular. Aynı oran ilkesi, riskli parselin yapılaşma hakkının imar hakkı aktarımıyla başka parsele taşınmasında da geçerlidir.

Örneğin 600 m² riskli parsel 400 m² boş parselle birleşirse oran yüzde 60'tır. Hangi işlem bedeline nasıl yansıtılacağı tapu işlem türüyle birlikte hesaplanmalıdır.

6. Yanlış tahsil edilen bedel

Muaf olduğu hâlde harç veya ücret ödenmişse ödeme makbuzu, 6306 kapsam belgesi ve işlem bağlantısıyla ilgili idareye düzeltme/iade başvurusu yapılabilir. Vergi/harç türüne göre Vergi Usul Kanunu, Harçlar Kanunu, belediye gelirleri ve idari yargı yolları farklılaşır.

Ödemeyi "ihtirazi kayıt" olmadan yapmak her durumda hakkı yok etmez; fakat dava/başvuru süresi ve görevli yer kaleme göre değişir. İade talebi tek bir genel dilekçeyle bütün kurumlara yöneltilemez.

7. Kira yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanı yapılarının maliklerine, tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı **yapılabilir**. Olağan riskli yapıda süre 18 aydır; riskli ve rezerv yapı alanında ilgili kurum 48 ayı aşmamak üzere süre belirler.

Kiracı olarak ikamet eden veya işyeri işletenlere aylık tutarın iki katı; kapıcı dairesinde oturan kapıcı ile ikamet/işletme şartlarını taşıyan sınırlı ayni hak sahibine beş katı kadar defaten yardım yapılabilir. 6/A uygulamalarında ayrıca özel taşınma yardımı hükmü vardır.

Başvuru tahliye veya yıkımdan itibaren bir yıl içinde, riskli yapıda Müdürlüğe/yetkili İdareye; alan uygulamasında ilgili kuruma yapılır. Güncel belge listesi ve tutar, Başkanlığın o yılki duyurusundan kontrol edilmelidir.

8. Faiz desteği ve birlikte yararlanma yasağı

Kanun kapsamında hak sahiplerine konut/işyeri yapımı veya edinimi için sağlanan kredilere, belirlenen koşullarda faiz desteği verilebilir. Kredi kullanımı, banka değerlendirmesi ve Başkanlığın güncel limit/oranlarına tabidir.

Dönüşüm projeleri özel hesabından aynı kişiye hem kira yardımı hem faiz desteği verilmez. Birini kullanan diğerinden yararlanamaz. Müteahhidin sözleşmeyle ödediği "kira bedeli" ile kamu kira yardımının aynı şey olup olmadığı ödeme kaynağı ve güncel uygulama talimatıyla kontrol edilmelidir.

9. Muafiyet dosyası

- riskli yapı/alan kapsam belgesi,
- yıkım veya tahliye belgesi,
- eski ve yeni tapu tarihçesi,

- ilk satış/devir zinciri,
- eski ve yeni inşaat alanı hesabı,
- tevhit/imar hakkı aktarımında alan oranı,
- sözleşme ve işlem makbuzu,
- kiracı için en az bir yıllık kullanım delilleri,
- güncel Başkanlık başvuru formu ve banka belgeleri.

Muafiyet sözleşmede “bütün vergi ve harçlar malike aittir” yazılarak genişletilemez veya daraltılamaz; taraflar arası mali yük paylaşımı ile kamuya karşı kanuni mükellefiyet ayrı konudur.

Sonuç

6306 mali rejimi geniş ama sınırsız değildir. İlk işlem, taraf ve dönüşüm bağlantısı; belediye kalemlerinde 1,5 kat; 2026 tevhit/aktarımında alan oranı birlikte kontrol edilir. Kira yardımı ve faiz desteğinde ise güncel tutar, bir yıllık başvuru ve birlikte yararlanma yasağı gözden kaçırılmamalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.5 ve m.7/9-10.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.16.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, güncel kira yardımı ve faiz desteği duyuruları.