

İMAR BARIŞININ GETİRDİKLERİ VE YAPI KAYIT BELGESİ BEDELENİN VERGİSEL YÖNÜ

I- GİRİŞ

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Vergi Ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına ilişkin 7143 Sayılı Kanun"un 16. maddesi ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa geçici 16. madde eklenerek "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, **(Bu süre son olarak 31Aralık 2018 Tarihli ve 30642 Sayılı . 4. Mükerrer Resmî Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararı ile 15/06/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.)** bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar **(Bu süre yukarıda anılan Cumhurbaşkanı kararı ile 30/06/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.)** kayıt bedelinin ödenmesi halinde **Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.** Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

İmar barışından yararlanmak için "e Devlet" üzerinden başvuruda bulunulur. Başvuruda gerekli belge ve bilgiler sitede belirtilmiş bulunmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kuruluşlara 31 Aralık 2018'e kadar (Bu süre Cumhurbaşkanı kararı ile 15/06/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.) başvurulması ve gerekli şartların yerine getirilmesi halinde imar mevzuatına aykırı inşa edilen yapıların kayıt altına alınması için verilen bir belgedir.

II- İMAR BARIŞINDAN FAYDALANACAK YAPILAR

31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamındadır.

Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

Süreç iki aşamadan oluşmaktadır.

a) Birinci aşama yapı kayıt belgesinin alınmasıdır. Bu aşama yapının mevcut bilgilerinin yapı kayıt sistemine kaydedilmesi ve ilgili bedelin yatırılması ile yapı kayıt belgesinin alınmasını kapsar.

b) İkinci aşama harita mühendisleri tarafından cins değişikliğinin yapılması ve tapuda kat mülkiyetinin kurulmasıdır. Bu aşamada mimar tarafından kat mülkiyeti içeren mimari proje hazırlanır. Yapının her bağımsız bölümünün (örneğin her ticari birimin, her konut biriminin vb.) ayrı ayrı tapularının belgelenmesiyle tamamlanır.

III-YAPI KAYIT BELGESİ DÜZENLENEMEYECEK YAPILAR

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici

16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

IV- İMAR BARIŞI KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ

İskân alınmadığından kat mülkiyeti kurulamayan yapılarda yapı kayıt belgesi alındıktan sonra aşağıdaki koşullarla cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra maliklerin tümünün muvafakat etmeleri ve varsa umumi hizmete ayrılan yerlere denk gelen alanların terk edilmesi şartıyla, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın, tapuda bu yapıyla ilgili cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecektir. Yani kat mülkiyetinin kurulması için maliklerin tamamının anlaşması ve imar planında, yol, yeşil alan, park gibi alanların terk edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, daha önce yapı kayıt belgesi bedeli olarak ödenen bedel kadar bir bedel daha ödenecektir.

Bu işlemlerin sonucunda kat mülkiyetine geçen yapıların alım ve satım işlemleri yasallık kazanacak ve arsa vasfından alınan emlak vergisi, yapı vasfından alınmaya başlanacağından vergi kayıpları önlenecektir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu için bina; teminat, ipotek veya her türlü bankacılık işlemlerinde değerlendirmeye alınabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir.

Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

V- İMAR BARIŞININ SAĞLAYACAĞI FAYDALAR

İmar Barışı'ndan faydalanan ve yapı kayıt belgesi alan yapılara elektrik, su ve doğal gaz bağlanabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alan binalar için yıkılma endişesi son bulacaktır. Ancak depremsellik açısından yapılarda alınması gereken her türlü tedbiri malikleri alacaklardır.

İmar Kanununa göre alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen para cezaları iptal edilecektir.

Yapı kayıt sahipleri kendi mülklerini ekonomik bir değer olarak gösterebileceklerdir.

Yapı kayıt belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

VI- YAPI KAYIT BELGESİ BEDELİ VE ÖDEMESİ

Yapı kayıt belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç (%3), ticari kullanımlarda yüzde beş (%5) oranındadır. Karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanlarının ayrı ayrı belirlenen alanlarının m² birim fiyatları ile çarpılması suretiyle belirlenir.

Yapı malikleri, yapı kayıt belgesi bedeline, karma kullanımlı binalarda bağımsız birimlerinin konut veya işyeri olmasına göre belirlenen bedel miktarında, konut veya ticaret olarak tek kullanımlı yapılarda ise eşit olarak katılmak zorundadır.

Yapının tamamını etkileyen aykırılıklarda yapı kayıt belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı kayıt belgesi

bedelinin tamamını ödeyen malik genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir. Yapının tamamını etkilemeyen aykırılıklarda aykırılık hangi bağımsız bölümler ile ilgili ise o bağımsız bölümlerin maliklerinin kendi paylarına düşen bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

VII-YAPI KAYIT BELGESİNİN GEÇERLİLİK SÜRESİ

Alınacak yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olacaktır. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır ve düzenlenen yapı kayıt belgesi imar açısından herhangi bir kazanılmış hak sağlamaz, müktesep oluşturmaz.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

VIII- YAPI KAYIT BELGESİ BEDELENİN VERGİSEL YÖNÜ

Yapı işletmede alım satıma konu edilmekte ise, genellikle bu yapı işletmede imal (inşa) edilmiş yapı (emtia) niteliğindedir. Emtia maliyet bedeli ile değerlendirilir. İmar Barışı Kanunu 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış binaları imar barışı kapsamına almış olduğundan, işletmenin yapı kayıt bedeli ödenmiş olan emtia niteliğindeki yapılar inşaat sürecini tamamlamış, inşaat maliyeti oluşmuş nitelikte olmalıdır. Bu durumda inşa edilen binalarda inşa ve imal giderleri, inşa edilen taşınmazın satın alma bedeli yerine geçer. İşletmenin emtia niteliğindeki varlığı için ödenen yapı kayıt bedeli, bu emtianın bir maliyet unsurudur.

Vergi Usul Kanuna göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade eder. Dolayısıyla işletmenin ödemiş olduğu yapı kayıt bedeli yapının maliyet bedelinin bir unsurudur. Yani işletmenin aktifinde kayıtlı emtia niteliğini taşıyan yapılarla ilgili olarak ödenen yapı kayıt bedeli, bu yapının maliyetine eklenir, genel gider olarak muhasebeleştirilemez kanısı oluşmaktadır.

Yapı kayıt bedeli ödenen yapı, işletmenin bir sabit kıymeti niteliğinde ise, bu yapı da gayrimenkul olarak maliyet bedeli ile değerlendirilir. Vergi Usul Kanunu, bu şekilde değerlendirilen taşınmazların maliyet bedeline girecek unsurları da belirlemiştir. Ancak yapı kayıt bedeli, Kanunun saydığı ve taşınmazların maliyet bedeline girecek unsurlar kapsamındaki bir ödeme değildir. Bununla beraber bu kapsamda sayılan “mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler” ile benzerlik olmasa da ilgi ve ilişkisi vardır. Kanun mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderleri taşınmaz maliyetine eklenmesi gereken giderler olarak saymıştır.

Yapı kayıt bedeli, mevcut bir binanın yıkımına ilişkin bir gider değil, mevcut bir binanın olası yıkım kararına karşı binayı yıkımdan koruyan, binanın varlığına meşruluk kazandıran bir ödeme mahiyetindedir. Yani yapı kayıt bedeli taşınmaza yıkılıp yeniden inşa edilmesine veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar bir ömür kazandırmaktadır. Ayrıca meşruluk kazandırması nedeniyle değerini de artırıcı bir gider niteliği taşımaktadır.

Bu itibarla yapı kayıt bedeli işletmenin dönemsel bir gideri mahiyetinde değil, amortisman tabii tutulması gereken harcama mahiyetindedir. Sonuçta bu halde de yapı kayıt bedeli, işletmenin doğrudan dönemsel genel gideri olarak muhasebeleştirilemez; yapı maliyet bedeline eklenip amortisman ayırmak suretiyle giderleştirilir kanısı oluşmaktadır.

XI. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Platformda konunun görüşülmesi sonucunda aşağıdaki görüşler oluşmuş bulunmaktadır.

1. İmar Barışı Kanunu, genelde imara aykırılık fiilleri arasında bir farklılık görmemiş, derecesi ne olursa olsun imara aykırılık taşıyan yapılardan aynı ölçüde yapı kayıt bedelinin tahsil edilmesi öngörülmüştür. Kanun, arsası imara aykırı olsun olmasın, büyüklüğü ne olursa olsun, imara aykırı yapının arsasına ilişkin emlak vergisi değeri üzerinden yapı kayıt bedelinin ödenmesini hükme bağlamıştır. Bu durum imara aykırı yapıların sahip olduğu arsa büyüklüklerine veya küçüklüklerine bağlı olarak ödenecek yapı kayıt bedellerini haksız bir şekilde arttırmakta veya azaltmaktadır. Oysa sadece imara aykırı yapı ve bu aykırılığa isabet eden arsa payı esas alınarak yapı kayıt bedeli alınması daha uygun bulunmaktadır.

2. İmara aykırı yapı için ödenecek yapı kayıt belgesi bedelinin hesaplanmasında öngörülen yaklaşık maliyet bedeli ölçüsü, yapının eskiliği veya

yıpranmışlığı dikkate alınmaksızın cari dönem için belirlenmiş birim m2 yaklaşık maliyet bedeli ölçüsünü dikkate almıştır. Dolayısıyla hesaplanan yapı kayıt bedeli, yapının eskiliği ölçüsünde yeni olan yapılara göre haksız bir nitelik arz etmektedir.

3. İmar Barışı Kanununda İdareye verilmiş bir yetki olmamasına rağmen İdari düzenleme ile Kanunun öngördüğü "yapıda bütünlük esası" dikkate alınmayarak, tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin hesaplanması "aykırılıktan dolayı meydana gelen alan" ile sınırlandırılmıştır. Böyle bir düzenlemenin haksız olduğunu kabul eden İdare re'sen yapılan düzenleme ile, sanki bu haksızlığı gidermek için, bu uygulamadan yararlananlara imara aykırı alanın 1.000 m2'den az olması halinde yapı yaklaşık maliyet bedelinin 1.000 m2 üzerinden hesaplanması esasını getirmiştir. Bu husus yapı kayıt bedelinin hesaplanmasında Kanunun benimsemediği bir nevi götürü usul niteliğindedir.

4. İmar Barışı Kanunu, hatalı beyanın idarece düzeltilmesi halinde yapılan beyanın doğru ve gerçeğe uygun olmaması veya yapı kayıt bedelinin zamanında ödenmemiş olması nedeniyle herhangi bir mali yaptırım (gecikme faizi, para cezası vb.) öngörmemiştir. Bu durumun hatalı ve eksik beyanların yapılması olasılığını arttıracak nitelikte olduğu düşünülmektedir.

5. İdari düzenlemede, Hazine ve belediye arazileri üstünde kaçak olarak inşa edilen yapılara ilişkin yapı kayıt bedelinin hesaplanmasında, diğer binaların aksine yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden emlak vergisi değerinin saptanması esası getirilmiştir. Bu husus, hazine ve belediye arazilerinin emlak vergisi değerleri üzerinden yapı kayıt bedeli hesaplanmaması anlamına geldiğinden kanun önünde eşitlik ilkesine aykırılık taşımaktadır.

6. Yapı kayıt belgesi alan ticari yapılara sahip vergi mükelleflerinin ödemiş oldukları yapı kayıt bedelinin vergi matrahlarından indirilebilmesine ilişkin Kanunda düzenlenmiş bir hüküm bulunmamaktadır.