

# ARSA DEĞER ARTIŞ PAYI (RANT VERGİSİ)

İBRAHİM AKBAYRAK,  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

İSTANBUL, 14.10.2020

# RANT VERGİSİ

## *Yasal Dayanak*

- 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi (03.05.1985)
- 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesi (10.07.2018)
- 3194 sayılı İmar Kanununa 7221 sayılı Kanununun 12. maddesi ile eklenen Ek Madde 8 (20.02.2020)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik (15.09.2020)

# RANT VERGİSİ

## *Verginin Amacı*

- Taşınmaz (arsa) maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında ilgili idarelerce yapılacak plan değişiklikleri veya parsel bazında fonksiyon değişiklikleri sonucunda meydana gelecek arsa değer artışının tamamının kamuya kazandırılmasıdır.

# RANT VERGİSİ

## *Verginin Konusu*

**1- En az 1000 m2 ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında;**

- - Ada bazında nüfusu
- - Yapı yoğunluğunu
- - Kat adedini
- - Bina yüksekliğini
- artıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanması.
- **2- Parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılması.**

# RANT VERGİSİ

## *Muafiyetler*

1- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamındaki;

- - Riskli alanlar
- - Rezerv yapı alanları
- - İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş **emsale esas inşaat alanınının 1,5 katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişiklikleri**

2- Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlar

# RANT VERGİSİ

## *Muafiyetler*

- 3- Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar
- 4- İmar planlarında en çok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişiklikleri
- 5- Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişiklikleri

# RANT VERGİSİ

## *Matrah*

**RANT VERGİSİ MATRAHI = RANT VERGİSİ**

**(İmar Planı Değişikliği Sonrası Değer – İmar Planı Değişikliği Öncesi Değer) x % 100**

1-Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine olabileceği gibi,

2-Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda idareye sunulan yeni plan tekliflerinde de aynı yöntemle değer artış payı hesaplanabilecektir.

# RANT VERGİSİ

## *Arsa Değerleme Raporları*

- İdare tarafından en az 2 SPK lisanslı gayrimenkul değerleme şirketinden imar değişikliği öncesi ve sonrası değer tespiti raporu alınacak,
- İki değerleme şirketinin değerlerinin aritmetik ortalaması alınacak,
- İki değerleme şirketi raporundaki ortalama değer artış payı arasındaki farkın %20 den fazla olmaması,
- İdarece raporlardaki değer artış paylarının gerçeği yansıtmadığının tespit edilmemiş olması,
- Arsa üzerindeki yapı, tesis ve eklentiler dikkate alınmaz.





# RANT VERGİSİ

## *Kıymet Takdir Komisyonları*

- İdareler bünyesinde taşınmazın değer artış payının tespiti amacıyla oluşturulur,
- 5 asıl 3 yedek üyeden oluşur,
- Şehir plancı, harita mühendisi, mimar, inşaat mühendisi, arazi yönetimi, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ve değerlendirme konularında lisans, yüksek lisans ve doktora yapmış ya da SPK kapsamında lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olanlar,
- Yeterli personeli olmayan idareler, lisans mezunu olanlardan ve en az 2 kişinin diğer kamu kurumlarından yukarıdaki niteliklere haiz olanlardan oluşturulur.





# RANT VERGİSİ

## *Başvuru ve Süreç 1*

- Arsa sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekaletleri ile birlikte dilekçe ile idareye yapılır. 
- İmar plan değişikliği teklifi idarelerce onaylanır. (B.Şehir belediyesi olan yerlerde plan değişikliği başvurusu ilçe belediyesine yapılması halinde, B.Şehir belediyesince onaylanmasından sonra) 
- Değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması ilgili birim olan takdir komisyonuna bildirilir.

# RANT VERGİSİ

## *Başvuru ve Süreç 2*

- İmar planının onaylanmasını müteakip rapor hazırlama bedeli 15 gün içinde idareye yatırılır.
- 
- Plan değişikliği askıya çıkmadan önce tapuya satış yapılamaz ve yapı ruhsatı verilemez şerhi düşülür. ( 1)
- 
- İmar planı değişikliği askıya çıkarılır.
- 
- Takdir komisyonu en geç 30 gün içinde 2 değerlendirme raporu hazırlatır
- 
- Takdir komisyonu 15 gün içinde değer artış payını belirler.

# RANT VERGİSİ

## *Başvuru ve Süreç 3*

- Takdir komisyonu belirlediği değer artış payını 5 gün içinde ilgisine tebliğ eder. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmezse kesinleşir.
- Süresinde yapılan itirazlar ise 5 gün içinde değerlendirilip sonuçlandırılır ve ilgisine tebliğ edilir.
- Değer artış payı kesinleştikten sonra tapuya ilk şerhe ek olarak değer artış payı tutarı şerh ettirilir. ( 2)
- Değer artış payı en geç taşınmazın ilk satışında ya da yapı ruhsat aşamasında yatırılmasını müteakip ilgili şerhler 10 gün içerisinde tapuda terkin edilir.

# RANT VERGİSİ

## *Değer Artış Payının Ödenmesi*

- Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında Bakanlık muhasebe birimine ödenir.
- Ödenmediği sürece satış izni verilmez, yapı ruhsatı düzenlemez.
- Değer artış payı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için yeniden değerlendirilme oranında artırılarak uygulanır.
- Değer artış payının eksik ödendiği tespiti halinde ödenmeyen veya eksik ödenen payın 30 gün içinde ödenmesi tebliğ edilir.

# RANT VERGİSİ

## *Değer Artış Payının Ödenmesi*

- Ödenmesi gereken son gününden ödendiği tarihe kadar 6183 AATUHK göre gecikme zammı uygulanır.
- Değer artış payı ödendikten sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce imar planında yeniden değişiklik yapılırsa veya imar planının eski haline getirildiği durumlarda bu değişikliklerin kesinleşmesinden sonra, taşınmazın değerinde azalış olduğunun tespiti halinde ise;
- Değer artış payı ödeme tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde idari masraflar düşüldükten sonra faizsiz olarak ilgisine aktarılan idarelerce ödenir.

# RANT VERGİSİ

## Değer Artış Payının Dağılımı

	BÜYÜK ŞEHİR PAYI %	İLÇE BELEDİYE PAYI %	BAKANLIK PAYI %	HAZİNE PAYI %
BÜYÜK ŞEHİRLERDE ONAYLAMA	25	25	25	25
B.ŞEHİR DIŞINDA ONAYLAMA	İL VEYA İLÇE BELEDİYESİ 40		30	30/70
BAKANLIKÇA ONAYLAMA	15	10	75	/25

# RANT VERGİSİ

## *Değer Artış Payının Dağılımı*

- Değer artış payı Bakanlık muhasebe birimi tarafından 5 iş günü içinde ilgili idarelere aktarılır.



# RANT VERGİSİ

## *Denetim*

- Denetim yetkisi Bakanlıktadır. Değerleme raporları ve komisyon raporları/kararlarını denetler.
- Değerleme raporlarının gerçeği yansıtmadığının bağımsız uzman kuruluşlarca tespiti halinde, kamu zararına neden olan kişilerden zararın tazmini ve bu kişiler hakkında cezai işlem tesis edilmesi için SPK'na bildirimde bulunulur.

# RANT VERGİSİ

## *Yürürlük Öncesi Başvurular*

- Kanunun yürürlüğe girdiği 20/02/2020 tarihinden önce belediye, il özel idare veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişikliği tekliflerine bu yönetmelik hükümleri uygulanmayacaktır.

# RANT VERGİSİ

## *Dünya Uygulaması*

- **Avustralya:** En ileri seviyede uygulana ülkedir. 2010-2011 yılında merkezi ve yerel yönetimin vergi gelirleri içindeki payı % 4,5'tir.
- **Yeni Zelanda:** 1896 yılından beri tüm topraklardan alınmaktadır. Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin % 50'sini oluşturmaktadır. 2016 yılında GVK'nda yapılan değişiklik ile taşınmazın araziden arsaya dönüştürülmesi veya bir bölgedeki yapı yoğunluğunun artırılması işlemlerinin tümünün vergiye tabi olacağı belirtilmiştir.
- **Danimarka:** Toprak rantı üzerinden alınmakta. Arazi satış değerinin %4'ü vergilendirilmekte. Vergi gelirlerinin %7'sini oluşturmaktadır.

# RANT VERGİSİ

## *Dünya Uygulaması*

- İrlanda: 2010 yılındaki yasal değişiklik ile imar planı değişikliklerinin vergiye tabi olması sağlanmıştır. İmar planı değişikliğinin sebep olduğu değer artışının %80 inin kamuya aktarılması sağlanmıştır. Arsa geliştiricilerden gelen yüksek baskı ile 2015 yılında uygulama terk edilmiştir.

# RANT VERGİSİ

## *Türkiye Uygulaması*

1970 yılında gayrimenkul kıymet artışı vergisi getirilmiş, rant ve spekülasyon kazançlarını vergilemek ve emlak vergi matrahını denetlemek amaçlanmıştır. Matrahın tanımlanmasındaki zorluklar ve rayiç değer tespiti zorlukları nedeniyle 1982'de yürürlükten kaldırılmıştır.

GVK 70. maddesi kapsamındaki mal ve hakların 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde, iktasap bedeli enflasyona göre güncellenerek, kalan değer artış gelirin 18.000 TL'si istisna tutularak, satış kazançları vergilendiriliyor.

# RANT VERGİSİ

## *Türkiye Uygulaması*

Değerli konut vergisi uygulaması da yakın zamanda gayrimenkullerde değer artışlarını vergilendirmek için atılmış bir adımdı. Ancak daha sonra vergi matrahının belirlenmesinde konutların piyasa değeri yerine, vergi değeri yani emlak vergisi değeri esas alınmış böylelikle düzenlemede geri adım atılmıştır.

# RANT VERGİSİ

## *Olumlu Yönleri*

- Değer artış payının merkezi ve yerel yönetimler arasında paylaşılması olumludur.
- Teknik uzmanlığa sahip kişilerin imar planı değiştirme ve belirleme süreçlerinde yer alması belediye ve imar müdürlükleri üzerinde baskıyı azaltacaktır.
- İçerden bilgi alarak taşınmaz edinen ya da nüfuz kullanarak belediyelerden istediği kararları çıkarabilenlerin elde ettiği rantlar vergilendirmeye konu olabilecek, kamu bu gibi durumlardan pay alabilecek.
- İdarece resen yapılan (yani talep edilmeyen) imar planı değişiklikleri için değer artış payı ödenmeyecek.

# RANT VERGİSİ

## *Olumlu Yönleri*

- Kentsel dönüşüm kapsamındaki riskli yapılarda imar planı değişikliklerinde 1,5 katına kadar olan plan artışlarında değer artış payı hesaplanmayacak.
- Sadece arsa değer artışından pay alınması, üst yapıdaki artan değerden (kat yüksekliği, inşaat yapım izni m<sup>2</sup>'si v.s.) pay alınmayacak olması olumludur.
- Bakanlık payının dönüşüm projeleri özel hesabına alınacak olması, sonrasında kentsel dönüşüm projelerine kredi olarak aktarılacak olması olumludur.



# RANT VERGİSİ

## *Olumsuz Yönleri*

- Değer artışından taşınmazların (arsa sahipleri) sahipleri pay alamayacak. Anayasal mülkiyet hakkına aykırılığı iddia edilebilir.
- Arsa spekülasyonuna açık bir düzenleme haline dönüşebilir. Kat yüksekliği düşük olan yerlerden arsa toplanıp, arsaya ödenecek düşük rant vergisi ile belediyeye müracaatla yüksek katlı imar değişiklikleri ortaya çıkabilecektir.
- Rant vergisinde gelir tam olarak realize olmadığından diğer bir ifade ile tüm maliklerin başvurusu ve talebi halinde vergi ödenebilecek hale geleceğinden, verginin tahsilatı ilgisinin imar değişikliği talebi halinde mümkün olabilecektir.

# RANT VERGİSİ

## *Olumsuz Yönleri*

- Rant vergisinde tapuya düşülecek ikinci şerhte arsanın yeni değeri haline göre değer artış payı notu düşülmesi akıllara arsanın emlak vergisine esas değerinin ne olacağı sorusunu getirmektedir. Burda bir düzenleme şarttır.
- Yeniden değeri arsa şirket aktiflerindeki değerlerinin de değeri tutara göre düzeltilmesi halinde, bu tür taşınmazların satışında uygulanan 5/1-e istisnası sonrası ödenecek %50 vergiye olumsuz etkisi olacaktır.

# RANT VERGİSİ

## *Olumsuz Yönleri*

- Kentsel dönüşüm kapsamındaki projeler için belirlenen sınırdaki imar planı değişikliklerinde rant vergisi ödenmeyecek olması Anayasadaki eşitlik ve mülkiyet hakkına aykırıdır. Kentsel dönüşüm kapsamında olmayan yapılarda rant vergisi kamuya kalırken, kentsel dönüşümde rant vergisi maliklere kalacaktır.
- 1000 m<sup>2</sup> den küçük alanların durumunun ne olacağı belirsizdir.