

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE BU KONUYLA İLGİLİ VERGİSEL KONULAR

1-KONU

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 15.12.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde de bu kanunun uygulama esasları açıklanmıştır.

Yazımızda Platformda tartışılan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre riskli yapıların dönüşüm süreci ve bu konuyla ilgili sorunlu vergisel konular ele alınmıştır.

II-KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİ

1.6306 sayılı Kanunun Amacı

Muhtemel bir afet anında yıkılma ve ağır hasar görme ihtimali bulunan ve böylece içinde yaşayanların can güvenliği bakımından riskli olan binaların tespitinin yapılarak, bu binalardan insanların tahliyesini sağlamak ve bu binaların yerine can ve mal güvenliğini temin edecek sağlıklı ve güvenli yapıların yapılmasını sağlamaktır.

2. Tanımlar

Riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarıdır.

Riskli yapılar, 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 yapılardır.

Rezerv Yapı Alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

Yazının konusu "Riskli Yapı" uygulamaları olup, Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı uygulamalarına değinilmemektedir.

III-RİSKLİ YAPILARIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SÜRECİ

1. Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapı tespiti, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır.

İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

2. Riskli Yapıların Tespiti Başvurusu

Yapı malikleri veya Kanunî temsilcileri tarafından masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Tespiti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İl Müdürlüğü, Belediyeler ve lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlar yapar.

3. Riskli Yapıların Tespiti ve Bildirimi

Hazırlanan riskli yapı tespit raporu, incelenmek üzere 10 iş günü içerisinde Müdürlüğe gönderilir. İnceleme sonucunda riskli bulunan yapılar, 10 iş günü içinde tapu müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce, söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğüne “riskli yapı” şerhi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir.

4. Riskli Yapıların Maliklere Bildirim Süreci

Bu tebligatta, “yapının riskli olarak tespit edildiği, tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde riskli yapı tespitine karşı Müdürlüğe itiraz dilekçesi verilebileceği, idarece belirlenecek süre içinde yapının yıktırılması gerektiği” hususları yer alır.

5. İtiraz Süreci

Tapu tarafından yapılan tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde malikler veya kanuni temsilcileri tarafından riskli yapı tespitine karşı itiraz için İl Müdürlüğüne dilekçe ile başvurulabilir.

6. Kat Maliklerinin Toplantıya Çağırılması

Riskli yapının ne şekilde değerlendirileceği konusunda maliklerin anlaşması esastır. Kat malikleri 6306 sayılı Kanuna göre karar almak üzere usulüne uygun toplanırlar ve ortak karar protokolünü imza altına alırlar.

Bütün bu süreç boyunca malikler hangi usulle binalarını yeniden inşa edeceklerse buna uygun inşaat şirketi seçerler. Sözleşme müzakerelerinin sonucunda inşaat şirketi ile sözleşme imzalarlar.

Ortak karar protokolüne katılmayan veya muhalif kalan maliklere noter kanalıyla karara katılmaları ve sözleşme imzalamaları konusunda herhangi bir malik tarafından ihtar gönderir. Bu ihtarda imzalamayan malike sözleşme imzası için 15 gün süre tanınır.

7. Yıkım Süreci

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesiyle ilgili belediyece riskli yapının tahliyesi ve yıkımı için 60 gün ve ek 30 gün süre verilir. İhtara rağmen sözleşme imzalamayan maliklerin arsa payı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce sadece karara katılan maliklerin katılabileceği açık arttırma ile satılır. Bu satış mümkün olmazsa, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir.

Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurmak zorundadır.

Maliklere verilen süreler içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.

8. Yıkım Sonrası Uygulama

Yapılacak uygulama kapsamında, malikler tarafından; parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, karar verilebilir.

9. Binanın Yapımı

Kat malikleri, kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yeniden inşa edilecek binanın, nasıl ve kim tarafından yapılacağına «Bina Ortak Karar Protokolü» ile karar verir.

İnşaatı kat malikleri kendileri veya kuracakları ortaklık ile yaptırabilecekleri gibi bir müteahhide de yaptırabilirler.

10. İnşaatın Müteahhit Tarafından Yapım Şekli (Genel Olarak):

-Yapılacak inşaatta bölüm sayısı yıkılan bölüm sayısından fazla ise ve artan bölümler müteahhide yapılan iş karşılığı verilecek ise, inşaat kat karşılığı inşaatır. Yıkılan bölüm sayısı kadar arsa sahiplerine bölüm verilir. Artan bölümler müteahhide kalır.

-Yapılacak inşaatta bölüm sayısı yıkılan binanın bölüm sayısı kadar ise, inşaat taahhüt işi olarak yapılır. Müteahhide ödenen bedel hizmet bedelidir. Sözleşmeye göre müteahhide hak ediş bedeli olarak ödenir.

IV-FİNANSAL DESTEKLER

1-Kentsel Dönüşüm Kredi Devlet Desteği

Devlet destekli kredi imkânları sadece Bakanlık tarafından mutabakata varılan bankalar tarafından sağlanmaktadır.

Bakanlar Kurulu Kararına göre, konutlarını ve işyerlerini yeniden inşa etmek isteyenlere, konut ve işyeri edinmek isteyenlere ve binalarını güçlendirmek isteyenlere verilir. Tutarı, azami ödemesiz dönemi ve azami vadesi Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenir.

2-Kredi Faizi Desteği

Faiz destek oranı, Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenir. Diğer kredilere göre daha düşüktür, çünkü devlet, faizin belli bir kısmını kendisi karşılamaktadır. Faiz desteği oranı, kredinin sağlandığı tarihteki oran esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilemez.

3-Kira Yardımı

Riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması

hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Kiracı olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, bulunduğu il için belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar, sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere ise beş katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır.

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında iller itibariyle güncellenir.

V-6306 SAYILI KANUN UYGULAMASINDA ALINMAMASI GEREKEN VERGİ, HARÇ VE KAMU ÜCRETLERİ

6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin 9 ve 10 ncu fıkrasında alınmaması gereken bazı vergi, harç ve ücretler ile ilgili hükümler ve 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin 9 ncu fıkrasında ise alınmaması gereken bazı vergi, harç ve ücretler ile ilgili açıklamalar bulunmaktadır.

1-6306 Sayılı Kanuna Göre

“ (9) 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. (Dipnotda belirtildiği üzere bilahare yeniden düzenlenmiştir.)

(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması hâlinde, 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. “

2-6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğine Göre

“Madde 16/9 ; a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince 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 muaftır.

b) Uygulama alanında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, 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.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç)İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.”

3-6306 sayılı Kanun ile Uygulama Yönetmeliğinin Vergi, Harç ve Kamu Ücretleri Uygulamama Hükümlerinin Yorumundan Kaynaklanan Sorunlar

3.1. 6306 sayılı Kanun Hükümlerine Göre

Kanun maddesinde görüleceği üzere, istisnadan kimlerin yararlanacağı yazılı değildir. Yapılacak işlemlerden söz edilmektedir.

3.2. 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğine Göre

Yönetmelikte ise ilgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlemlerden söz edilmektedir. Öncelik kişilere verilmiştir.

Kanunda istisna ifadesi kullanılırken, yönetmelikte muafiyet kullanılmıştır. Vergicilik literatüründe bu kavramlar farklıdır. İstisna (müstesna) gelirin, muafiyet ise kişilerin vergi dışı kalmasını ifade eder.

Ayrıca yönetmeliğin 16/9-ç maddesinde İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

- Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili veya ipotek tesis edilmesi işlemleri ile,

- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili veya ipotek tesis edilmesi işlemleri, muafiyet kapsamında sayılmıştır.

3.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Görüşleri

3.3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Görüşleri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 6306 sayılı Kanununun 8/7 nci maddesinden aldığı yetkiyle, riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar hakkında “6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği” ni hazırlamıştır. Bu nedenle, yönetmenlikte muafiyet konularına yer vermiş ve uygulamada yönetmelik doğrultusunda görüşler vermiştir

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Adıyaman Valiliğine gönderdiği 08.09.2014 gün ve 13241842/622 sayılı yazıda, «Kanun kapsamında yapılacak devir ve satış işlemleri hakkında sağlanan muafiyetlerin alıcı ya da satıcı ayırımı yapılmaksızın düzenlendiği görülmekte ve bahse konu muafiyetlere esas teşkil eden unsurun alıcı veya satıcı değil yapılacak işlem olduğu» görüşünü vermiştir.

3.3.2. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelgeleri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Maliye Bakanlığında 30.03.2015 gün ve 209099 sayılı yazılarıyla, Maliye Bakanlığı Birimleri ile Bakanlıkları Birimlerinin farklı görüşler verildiği belirtilerek, yapılan işlemlerde uygulanacak harç istisnasına ilişkin görüş talep etmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı 06.07.2015 gün ve 59491934-140.12(99-35/71)-64480 sayılı yazısıyla,

“6306 sayılı Kanunla, kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik olarak kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin yapacağı işlemlere istisna öngörülmekte olup, hak sahiplerinin taraf olmadığı işlemlerin Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.” şeklinde görüş vermiştir.

Aynı yazıda “ Riskli yapılar yıkıldıktan sonra yerine inşa edilen konutların hak sahibi malikler adına tescil edildikten sonra hak sahibi malikler tarafından satılması durumunda veya kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitler adına tescil edilen gayrimenkullerin müteahhitler tarafından satılması durumunda söz konusu satış işlemlerinden harç aranılacaktır.” denilmiştir.

Neticede, kanun uyarınca yapılan işlemler nedeniyle uygulanacak mali muafiyet ve istisnalarda tereddüt oluşması halinde konunun mahalli maliye birimlerine soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi “ şeklinde görüş verilmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı, özeldelerinde hak sahibi maliklerle yapılacak işlemlerde istisna uygulanacağını, hak sahibi olmayanlarla yapılacak işlemlerde istisna uygulanmayacağı konusunda aşağıda yer verilen şekilde görüşler vermiştir.

Harçlar:

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak tespit edilen bölge içerisinde taşınmazın tüm hissedarlara ait hisselerinin tarafınıza devri işleminden, söz konusu devir işleminin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan tespit tarihinden sonra, riskli alanda bulunan yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önceki ilk satış işlemi olması durumunda harç aranılmaması; dönüşüme tabi tutulduktan sonra yapılması durumunda ise harç aranılması gerekmektedir. (Ankara VDB 26.09.2017 gün ve 90792880-140.04.01[2017/835]-350705 sayılı özelge).

Damga Vergisi

“6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğuna dair şerh bulunan gayrimenkulün yıkımı ve molozların taşınmasına ilişkin üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen taşeron sözleşmesinin damga vergisinden müstesna tutulması mümkün bulunmamaktadır.” (İstanbul VDB 29.08.2016 gün ve 97895701-155[1-2014/277]-128188 sayılı özelge)

“Riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerinde inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı nedeniyle tapuda

yapılacak işlemler ile söz konusu satış nedeniyle üçüncü kişilerle şirketiniz arasında düzenlenen sözleşmelere ve alt yüklenicilerle şirketiniz arasında düzenlenecek taşeronluk sözleşmelerine anılan Kanun kapsamında harç istisnası ve damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.” (İstanbul VDB. 04.03.2015-39044742-KDV. 28-348 sayılı özelge).

3.4. Yargının Görüşleri

Mükellefler, Hazine ve Maliye Bakanlığının görüşlerine uygun olarak yapılmış tarhiyatları yargıya taşımışlardır. Bazı vergi mahkemeleri vergi idaresinin görüşüne uygun kararlar vermişse de çoğunlukla mükellefler lehine kararlar çıkmıştır. İstinaf yoluyla Bölge İdare Mahkemesinin kararlar ise Yönetmelik hükümlerine uygun olmuştur.

Örnek kararlar:

"...Apartmanı"nı yıkılıp yeniden yapıldıktan sonra 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır şerhi bulunan ...numaralı bağımsız bölümün ilk satışı işlemi olduğu sabit olduğundan yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca davacıdan tapu harcı tahsiline ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından davacı itirazının kabulü gerekmiştir.” (İstanbul BİM, 5. VDD, E. 2016/2321 K. 2017/5 T. 5.1.2017)

“6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulama neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satış işlemlerinin istisna kapsamında olması nedeniyle bu durum dikkate alınmaksızın tarh edilen vergi ziyai cezalı tapu harcında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle kabulüne ilişkin 30/12/2016 gün ve E:2016/2414; K:2016/2787 sayılı İstanbul 9. Vergi Mahkemesi kararı idarece istinaf yoluyla kaldırılması istenmiş ancak, istinaf talebinin reddine karar verilmiştir.” (İstanbul BİM, 5. VDD, E. 2017/1845 K. 2017/2078 T. 31.5.2017)

Davacı tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındainşaatın alt yapı ve çevre düzenleme inşaatı alt yüklenici sözleşmelerin Damga Vergisinden istisna olduğu iddiasıyla açılan davada,

“ Riskli yapı olduğu tespit edilerek tapuya şerh işlemi yapılmış olan taşınmazlara ilişkin işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalarda bu istisnadan yararlanılabileceği sonucuna varılmıştır.”. (İstanbul 2.Vergi Mahkemesi 31.10.2017 E.2017/739-K 2017/1894).

VI- BAKANLAR KURULU KARARINDAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KATMA DEĞER VERGİSİ ORANI

1- Kentsel Dönüşümde Katma Değer Vergisi Oranı

Katma Değer Vergisi Kanununun Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararının 1 Sayılı Listesinin 11 nci maddesine göre, Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimleri (%1) KDV oranına tabidir.

Aynı Kararı 6 ncı maddesine göre de;

(I) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²'ye kadar konutlardan; Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

(i)Yapı ruhsatı 1/1/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2013 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı (%8),

b)Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı (%18) , uygulanır.

(ii) Yapı ruhsatı 1/1/2017 tarihinden (bu tarih dâhil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1/1/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

a)Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dâhil) arasında olan konutların tesliminde vergi oranı (%8),

b)İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde vergi oranı (%18), uygulanır.

Bin Türk Lirasına kadar olan konutların tesliminde vergi oranı değişmemiş olup %1'dir.

Bu hükümlere göre; 6306 sayılı Kanun Kapsamında yapılan konut teslimleri; arsa değeri ne olursa olsun net alanı 150 m² nin altında ise KDV oranı %1 uygulanacaktır.

Arsa, işyeri ve net alanı 150 m2 den büyük konutların tesliminde KDV oranı % 18'dir.

(Ancak, 2018/11674 sayılı BKK ile teslimi %18 oranında KDV'ye tabi olan konutlar ile işyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) 31/10/2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde uygulanacak KDV oranı %8'e düşürülmüştür. Daha sonra Yayınlanan 287 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile %8 KDV oranı uygulaması 31/12/2018 tarihine kadar uzatılmıştır)

2-Kira Yardımının Gelir Vergisi

6306 sayılı Kanun gereğince Bakanlıkça ödenen aylık kira yardımları ile müteahhitler tarafından kat karşılığı binası yıkılan arsa sahiplerine binası yapılanaya kadar müteahhitler tarafından ödenen kiralar gayrimenkul sermaye iradı olup olmadığı tartışma konusu olmuştur.

Bu konudaki vergi idaresinin görüşü aşağıdaki gibi olmuştur.

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, müteahhit firma tarafından yıkılan gayrimenkulünüz için tarafınıza ödenen ve aylık kira yardımı olarak belirtilen bedel, kiralama işlemine dayanmamakta olup, yardım niteliğindeki bu ödemelerin, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesi kapsamında elde edilen gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. (İst.VDB.07.10.2016 gün ve 62030549-120[70-2016/377]-158154 sayılı özelge).

3-Kentsel Dönüşümde Arsa Karşılığı ve Taahhüt Karşılığı İnşaatın Gelir, Kurumlar ve Katma Değer Verisi Uygulamaları

Kentsel dönüşümde, arsa karşılığı inşaatta arsa sahibinin gerçek usulde gelir vergisi mükellefi olması yada olmaması veya kurumlar vergisi mükellefi olması ile inşaatı yapanların gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olması durumunda sorunlu uygulamalar olabilmektedir.

Ayrıca, kentsel dönüşümde inşaatın arsa karşılığı olmaksızın taahhüt şeklinde yapılmasında da sorunlu konular arasındadır

VII-TARTIŞMA KONULARI VE SONUÇ

1-6306 Sayılı Kanunda belirtilen 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 müstesna (istisna) olduğu açıklanmıştır. Kimlerin istisnadan yararlanılacağından bahsedilmemiştir.

Vergi idaresi ise verdiği özelgelerde, Kanunda istisnadan yararlanamayacak kişiler yer almamasına rağmen daraltıcı yorumla, inşa edilecek konutların hak sahibi malik dışında üçüncü kişilere satışı ve alt yüklenicilerle inşaat şirketleri arasında düzenlenecek taşeronluk sözleşmelerin anılan Kanun kapsamındaki harç istisnası ve damga vergisi istisnası uygulanmasını uygun görmemiştir.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde ise, kanunun daha açıklayıcı bir yorumla; ilgili kurum, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince kanunda belirtilen işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar kanunda yer alan vergi, harç ve döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden muaf olacağı açıklanmıştır.

Ayrıca; uygulama alanındaki yapıların,

- Dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili veya ipotek tesis edilmesi işlemleri ile,

- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri, tescili veya ipotek tesis edilmesi işlemleri, de muafiyet kapsamında olduğu açıklanmıştır.

Yargının vermiş olduğu kararlar da Yönetmelik açıklamalarına uygundur.

Platformda bu konu tartışılmış ve yönetmelik açıklamalarının kanunun konuluş amacına daha uygun olduğu gerekçesiyle oy birliği ile kabul edilmiştir. Yargıya gidecek olan ihtilafların önlenmesi için de Yönetmelik hükümlerinin uygulanması da uygun olacaktır.

2-Kentsel Dönüşümde, arsa karşılığında inşaatta müteahhitlerin bina teslimlerinde Katma Değer Vergisi oranı 150 m2 den az olan konutlarda %1, iş yeri ile 150 m2'den büyük konutlarda %18 uygulanmakta (31.12.2018 tarihine kadar geçici olarak 150m2 den büyük konutlar ve iş yerleri için %8) iken arsa karşılığı olmadan müteahhitlere hizmet bedeli olarak yaptırılan inşaat için ödemelerin KDV'sinin %18 uygulanması eşitsizlik yarattığı konusunda görüşler olmuştur.

DİPNOT:Kentsel Dönüşümle ilgili olarak, Odamız Platformunda 31 Ekim 2018 günü yapılan tartışmadan sonra, 10 Aralık 2018 gün ve 30621 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yayım tarihinde yürürlüğe giren 24 ncü maddesiyle 6306 sayılı Kanun'un alınmaması gereken bazı vergi, harç ve ücretler ile ilgili 7 nci maddesinin 9 ncü fıkrası aşağıdaki gibi değişmiştir.

“(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen

müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri, ”

Bu şekildeki değişiklik, yönetmelikteki açıklamaya ve platformun görüşüne uygun olmuştur.