

# ARSA DEĞER ARTIŞ PAYI

## GİRİŞ

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ve 20.02.2020 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Ek 8'nci madde ile taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınacağı ve maddenin son fıkrasında da uygulamaya ilişkin usul ve esasların Bakanlıkça belirleneceği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 15 Eylül 2020 tarihinde "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" çıkarmış ve bu yönetmelik ile değer artış payına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş bulunmaktadır.

Yazının konusu yasa maddesinde ve yönetmelikte belirlenen hükümler çerçevesinde arsa değer artış paylarının irdelenmesidir.

Bu konu işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazlar ile ilgili meydana gelebilecek imar değişiklikleri bakımından yeminli mali müşavirleri de ilgilendirmektedir.

Yönetmelikte değer artış payının usul ve esasları, nasıl hesaplanacağı, idareler arasındaki paylaşımı, bunların ödenmesi ve ödenmediği takdirde uygulanacak yaptırımlar düzenlenmiş bulunmaktadır.

Yasa maddesi 3194 sayılı İmar Kanununa 14.02.2020 tarihli 7221 sayılı Kanunun 12'nci maddesi ile eklenmiş ve 20.02.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Bu nedenle 20.02.2020 tarihinden önce belediyelere veya ilgili idarelere başvurularak imar değişikliği için bir kayıt alınması durumunda, bu tarihten sonra değişikliğin gerçekleşmiş olması halinde dahi imar değişikliğinden doğacak değer artışları için değer artış payı alınması söz konusu olmayacaktır.

## DEĞER ARTIŞ PAYI İLE İLGİLİ USUL VE ESASLAR

### 1. Değer artış payının amacı

Değer artış payının getiriliş amacı, arsa maliklerinin tamamının talebi üzerine gerek ada bazında ilgili idarelerce yapılacak plan değişiklikleri ve gerekse parsel bazında yapılacak fonksiyon değişiklikleri sonucunda meydana gelecek arsa değer artışının tamamının kamuya kazandırılmasıdır.

Burada dikkat edilmesi gereken husus arsa maliklerinin tamamının talebi üzerine yapılan değişiklikler sonucu değer artış vergisinin doğmuş olmasıdır. Diğer yandan idarenin kendiliğinden re'sen yapmış olduğu imar düzenlemeleri sonucu oluşan değer artışlarından bir pay alınması söz konusu değildir.

#### **Değer artış payının konusu**

Değer artış payı, en az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ve parsel bazında fonksiyon değişikliklerinde uygulanmaktadır.

Konut alanı olan arsa üzerinde, yapılan talep neticesi konut alanının ticari alan haline dönüşmesi durumunda burada meydana gelecek değişiklik fonksiyonel değişikliği ifade etmektedir.

Bu değişikliklerden doğan değer artışının değere artış payı olarak kamuya aktarılması öngörülmektedir.

#### **Değer artış payının konusu dışında tutulan değişiklikler**

Değer artış payının konusu dışında bulunan değer artış payından muaf olan haller Yönetmeliğin 7'nci maddesinde sayılmış ve 5 grupta toplanmıştır;

1. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) Riskli alanlar, genellikle Cumhurbaşkanı kararıyla tespit edilen can ve mal kaybına maruz kalınabilecek alanlardır.

b) Rezerv yapı alanları, TOKİ'nin veya belediyelerin yeni konut üretmesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılan başvurunun Maliye Bakanlığının da görüşü alınarak yeni konut üretmek amacıyla tahsis edilen yerlerdir.

c) Kentsel dönüşüm kapsamındaki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişiklikleri,

2. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlar,

3. Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar,

4. İmar planlarında serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişiklikleri, örneğin 18 nci madde uygulaması nedeniyle meydana gelen değer artışları muaf tutulmuştur.

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,

### **Değer artış payının matrahı**

Değer artış payı için belirli bir oran tespit edilmemiştir. Taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkın değer artış payı olduğu Yönetmelikte ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle arsanın değerlenmiş değeri ile değerlenmemiş değeri arasındaki farkın tamamı değer artış payı olarak kamuya aktarılması öngörülmüştür. Farkın tamamının alınması değer artış payı matrahı ile alınacak pay tutarının aynı olduğunu göstermektedir.

Daha önce belirtildiği gibi değer artışı taşınmaz maliklerinin tamamının taşınmazın imar durumunda değişiklik talep etmeleri üzerine yapılan düzenleme dolayısıyla meydana gelebileceği gibi, mahkemece imar planı iptal edilmek suretiyle imar plansız kalan taşınmaz ile ilgili malikin yeni bir plan sunması dolayısıyla idarece yapılan düzenleme sonucu da değer artışı oluşabilir.

### **Taşınmaz değerlendirme raporları**

Yönetmelikte yer alan önemli düzenlemelerden biri de değerlendirme raporlarıdır. Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından, değer artış payının tespiti için kullanılmak üzere hazırlanan taşınmaz değerini gösterir raporu ifade etmektedir.

İdare tarafından en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluna rapor düzenlettirilmektedir. Taşınmazda yapılan imar düzenlemesi ve sonrası değer artışı tutarı raporlarda yer alacak ve bu raporlarda yer alan değer artışlarının ortalaması alınacaktır. Bu değer artış paylarında her iki kuruluşun değer artışlarındaki farkın % 20 den fazla olmaması gerekir. Aksi halde yani değer artış farkı % 20 den fazla olması durumunda değer artışının gerçeğe uygun tespit edilmediği varsayımı ile üçüncü bir değerlendirme şirketine değer artışı tespit ettirilecek veya üniversiteden değerlendirme yapılması istenilecek ya da Bakanlığın uzman birimlerinden tespit yapılması istenilecektir.

Raporlarda yer alan değer artış miktarları bir veri olmakla birlikte, esas karar Kıymet Artış Komisyonlarınca verilecektir.

### **Kıymet takdir komisyonları**

Kıymet Takdir Komisyonları taşınmazın değer artış payının tespiti amacıyla kurulur. Yönetmelikte Komisyonun kimlerden oluşacağı belirtilmiştir.

Takdir komisyonu değer artış miktarını belirledikten sonra ilgisine tebliğ eder. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde tespit edilen değer artış payına ilgilisi tarafından itiraz edilmediği takdirde kesinleşir. Kesinleştikten sonra değer artış payı tapuya şerh edilir. Şerh değer artış vergisinin ödenmesi durumunda 10 gün içerisinde terkin edilir.

Değer artış payı taşınmazın ilk satışı sırasında veya inşaat ruhsatının alımı sırasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı muhasebe birimine ödenmektedir. Ödenmediği takdirde taşınmazın satış işlemi yapılamayacağı gibi inşaat yapılması halinde ruhsat verilmez.

Değer artış payı belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren her yıl yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak hesaplanır. Diğer taraftan değer artış payı ödendikten sonra imar durumunda meydana gelen değişiklikler dolayısıyla taşınmazın değerinde bir azalış meydana gelirse ve bu nedenle değer artış payında bir azalış söz konusu olursa bu takdirde azalan tutar idari masraflar düşüldükten sonra faizsiz olarak ilgisine iade edilir.

### **Değer artış payının idareler arasında paylaşımı**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının muhasebe bölümüne yatırılan değer artış payı muhasebe birimi tarafından 5 işgünü içinde;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesine, %25'i ilgili ilçe belediyesine, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, %25'i genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, %30'u genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

İmar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

Aktarılır.

### **Değer artış payında denetim**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı değer artış payı ile ilgili değerlendirme raporları ve komisyon raporları ile kararlarını denetleme yetkisine sahip bulunmaktadır.

Değerleme raporlarının gerçeği yansıtmadığı bağımsız denetim kuruluşlarınca tespiti durumunda Bakanlık bir kamu zararının tespiti halinde

bunun tazmini için ilgili kişi ve kuruluşlara müracaat edeceği gibi cezai işlem uygulanması bakımından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirimde bulunur.

## **DEĞER ARTIŞ PAYININ ETKİLERİ**

Yukarıdaki bölümlerde açıklanmaya çalışılan değer artış payının olumlu ve olumsuz bir takım etkileri bulunmaktadır. Bunları aşağıda belirtildiği gibi sıralamak mümkündür.

### **Olumlu etkileri**

1. Değer artış payının merkezi ve yerel idareler tarafından paylaşılması olumlu bir adım olarak görmek gerekir. Böylece belediyelere de gelir kaynağı sağlanmış olmaktadır.

2. Teknik uzmanlığa sahip Kıymet Takdir Komisyonları gibi Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları gibi bağımsız kişi ve kuruluşların değer artış payının belirleme ve tespit etme süreçlerinde yer alması belediye ve imar müdürlükleri üzerindeki baskıyı azaltacağından olumlu bir yaklaşımdır.

3. Nüfuz kullanımları dolayısıyla taşınmaz değerlerini artırma çaba ve girişimlerinde bulunacak kişilerin bu yaklaşımları değer artış payı yükümlülüğu dolayısıyla fırsat eşitliğine katkı sağlayacaktır.

4. Değer artış paylarının idare tarafından re'sen yapılan imar değişikliklerine uygulanmaması, ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine yapılan düzenlemeler sonucu ortaya çıkan değer artışlarına uygulanması da olumlu bir yaklaşım olarak görölmektedir. Aksi halde taşınmazını değerlendirme amacı bulunmayan, taşınmazından kazanç elde etme amacı bulunmayan kişilerden zoraki pay alınması durumu ortaya çıkacaktır.

5. Kentsel dönüşüm kapsamında imar planı değişikliklerinde 1.5 kata kadar olan değer artışlarının vergi kapsamına girmemesi kentsel dönüşümü teşvik açısından önemlidir.

6. Sadece arsaların değer artışının konu edilmesi, üzerine yapılan inşaatın konu edilmemesi bir avantaj yaratmaktadır.

7. Değer artış paylarının Bakanlığın " Dönüşüm Projeleri" özel hesabına aktarılması da olumlu bir yaklaşımdır. Çünkü bu hesapta yer alan tutarlar ileride ketsel dönüşüm projelerine bir kaynak teşkil edebilecektir.

### **Olumsuz etkileri**

1. Değer artış payının değer artışının % 100 ü oranında olması, diğer bir deyişe değer artışının tamamının kamuya aktarılması dolayısıyla arsa sahipleri açısından taşınmazın arsa olarak değerlendirilmesi halinde bir avantaj söz konusu olmayacak ancak üzerine bir inşaat yapılması durumunda avantaj söz konusu olabilecektir.

2. Arsa spekülörlerinin düşük değerli arsaları satın alarak yüksek katlı inşaatlara yönelik imar değişikliği talep etmelerine ve bu suretle yüksek kazanç elde etmelerine yol açabilir.

3. Değer artış payında gelir çok geç realize olmaktadır. Diğer bir deyişle Bakanlık veznesine geç yatmaktadır.

4. Değer artış payının tapuya şerh edilmesi emlak vergisi değerinin tespitinde dikkate alınıp alınmayacağı açısından belirsizlikler doğurmaktadır.

5. Yeniden değerlendirilmiş arsaların şirket aktifindeki değerlerinin de buna göre düzeltilmesine neden olup olmayacağı belirsizliğini korumaktadır. Düzeltilmesi durumunda değer artış vergisi maliyet olarak dikkate alındığında ise taşınmazların satılması durumunda Kurumlar Vergisi Kanunu 5/1-e maddesindeki istisnaya da etkisi olacak ve sonuçta uygulanacak % 50 vergi istisnası nedeniyle vergi miktarı da azalacaktır.

6. Kentsel dönüşüm kapsamında imar planı değişikliklerinde 1.5 kata kadar olan değer artışlar vergi kapsamına girmez iken normal imar planı değişikliklerinde değer artışının tamamının vergi olarak kamuya aktarılması eşitlik ilkesine ters düşmektedir.

## **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Platformda yapılan görüşmeler sonucunda değer artış payı ile ilgili aşağıda belirtilen değerlendirmelerde bulunulmuştur.

1. İmar Kanununda ve yönetmelikte değer artış payı tabiri yer almakta kamu geliri olarak niteliği belirtilmemektedir. Bu kamu gelirinin vergi olup olmadığı konusu sorgulandığında vergi olamayacağı rahatlıkla söylenebilir. Zira vergi gelirlerinin en belirleyici niteliği karşılıksız olmasıdır. Oysa değer artış payı bir karşılık sonucu alınmaktadır Bu karşılık ise imar durumunda veya fonksiyonel değişiklikler sonucunda taşınmazda bir değer artışı meydana gelmesi durumunda söz konusu olmasıdır. İkinci olarak vergi hukuk kurallarına bağlı olarak zora dayalı biçimde tahsil edilmektedir. Oysa söz konusu değer artış paylarında taşınmaz maliki payın fazla olduğu ve ödeme gücünü aştığını yapılan değişikliğin ödenecek değer artış payına degecek ölçüde olmadığını düşünmesi durumunda talebinden vazgeçip pay ödemesinden de kurtulabilir.

Değer artış payının harç veya resim olarak nitelendirilmesi de pek mümkün görülmemektedir. Bütçede özel gelirler arasında yer almaktadır. Bu bakımdan Anayasanın 73'ncü maddesinde yer alan "benzeri yükümlülükler" kapsamında kendine özgü bir gelir türü olarak nitelenebilir.

2. İşletme aktifinde bulunan bir taşınmazın imar değişikliği sonucu ödenen değer artış paylarının gider unsuru mu yoksa maliyet unsuru mu olduğu konusunda tereddütler yer almaktadır. VUK 270'nci madde son fıkra gereğince maliyet veya gider olarak yazılmasında ihtiyarilik olduğunu ifade eden görüşler olduğu gibi gider yazılması gerektiğini ifade eden görüşler de bulunmaktadır.

3. Tespit edilen değerlenmiş değerin emlak vergisine esas alınıp alınmayacağı konusunda yapılan değerlendirmede emlak vergisine esas alınan değerlerin tespitinin Emlak Vergisi Kanununa göre yapıldığı, dolayısıyla gayrimenkul değerleme kuruluşları ve evre ve Şehircilik Bakanlığınca oluşturulan kıymet takdir komisyonunca tespit edilen değerlerin emlak vergisine esas değerin tespitinde dikkate alınmasının mümkün olmadığı düşünülmektedir.

4. Değer artış payının sadece arsalara özgülenmiş olması üst yapılarda söz konusu olmaması bir eksiklik olarak görmek gerekir. Oysa imar değişiklikleri sonucu binaya yapılan kat ilaveleri de taşınmazlarda değer artışı yaratmaktadır.

5. Değer artış payı 1000 m<sup>2</sup> yüzölçümü ve üzerindeki alanlarda uygulanmaktadır. Oysa 1000 m<sup>2</sup> nin altındaki taşınmazlarda da maliklerin talebi üzerine bir değer artışı olduğu takdirde durumun ne olacağı veya 1000 m<sup>2</sup> nin altında bu yönde bir uygulama söz konusu olup olmayacağı hususu tereddütlere yol açmaktadır.

5. Değer artış payının Anayasaya uygunluğu da tartışma konusu olmaktadır. Bir görüşe göre değer artış payının taşınmaz maliklerinin talebi üzerine meydana gelen imar değişikliklerinde söz konusu olduğu, talebe bağlı olarak alınan payların anayasaya aykırılığından söz etmenin mümkün olmadığı ifade edilmekte, diğer bir görüşe göre ise değer artışının tamamının değer artış payı olarak kamuya aktarılmasının, lllk ilkesi ile bağdaşmadığı bu bakımdan Anayasaya aykırılık oluşturduğu şeklinde dir.

6. Sonuç olarak Kentsel rantların vergilendirilmesi konusu öteden beri gündemde olmakla birlikte İmar Kanununda yapılan düzenleme ile getirilen değer artış payı düzenlemesindeki olumsuz ynlerin olumlu olan yönlerinden daha baskın olduğu, değer artışının tamamının kamuya aktarılmasının haksızlık teşkil ettiği ve bu bakımdan sıkıntılı olduğu, dolayısıyla söz konusu hükmün yeniden ele alınarak yukarıda açıklanan tereddütleri giderecek şekilde düzenlenmesinde yarar bulunduğu değerlendirilmektedir.