6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

(KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI)

RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜM SÜRECİ

VE

BU KONUYLA İLGİLİ ÖZELLİKLİ VE SORUNLU VERGİ KONULARI

İstanbul YMM Odası

YMM Erdoğdu ÖZ

31.10.2018

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-08 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (V_{s30} = 760 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sıvılaşma, büyütme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

Kaynak Gösterme; Bu haritanın kullanılmasında "AFAD, 2018. Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018©Haritanın telif ve iktibas hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.

Kentsel Dönüşümle Yapılmak İstenilen !!!!

6.5 MİLYON BİNA YENİLENECEK

Türkiye'de 50 şehirde 135 milyon metrekare riskli alan var ve bu alanlarda 240 proje ilk etapta çok beğenildi. 50 şehirde de yeşil alanların ağırlıkta olduğu projeler, büyük beğeni topladı. Vatandaşlar da projelerin bir an önce bitirilmesi için sürecin hızlandırılması gerektiğini söyledi. İşte rakamlarla kentsel dönüşüm:

- **18 Milyon:** Türkiye'deki yaklaşık 18 milyonu aşan yapı stoğunun yüzde 67'sinin ruhsatsız ve kaçak, yüzde 60'ının ise 20 yaşın üzerindeki konutlardan oluştuğu tahmin ediliyor.
- **6,5 Milyon**: 2012 yılında çıkarılan 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası ile birlikte ilk etapta yapıların 6,5 milyonunun yenilenmesi hedeflendi.
- **884 Milyar lira:** Kentsel dönüşümün maliyeti.
- **20 Yıl:** Dönüşüm için öngörülen süre. tabii bu süre kentsel dönüşümün Türkiye'nin her noktasında tamamlanmış hali.
- **1,7 Milyon:** Riskli alanlarda yaşayan toplam vatandaş sayısı.
- **3,9 Milyon:** İstanbul'da 2015 itibariyle konut sayısı. Bina sayısı ise 1 milyon 900 bin. Mevcut yapı stokunun yaklaşık yüzde 40'ı deprem ömrünü tamamlamış durumda.
- **İlk 5 yıl için 75 milyar lira:** Kentsel dönüşümde kaynak sorununu çözmek için yeni bir çalışma yapılıyor. 5 yılda sektöre 75 milyar liralık kaynak aktarılması kararlaştırıldı. Bu rakamın alt yapısı da tamamlandı.
- **2 Milyon:** Kentsel dönüşüm sayesinde 2 milyon kişi istihdam edilecek. Ayrıca inşaat ile

Japon deprem uzmanından korkutan İstanbul açıklaması

Japon deprem uzmanı Yoshinori Moriwaki, İstanbul'da konuştu; kentte 1998 yılı öncesinde yapılan binalarla ilgili uyarıda bulundu, "1998 ve 2007'de Türkiye'de deprem yönetmeliğinde değişiklikler oldu. Bu değişikliklerden sonra yapılan binalar daha güvenilir ancak önce yapılanlar için risk söz konusu" dedi. Moriwaki, araştırmalara göre İstanbul'da 30 yıl içinde büyük bir deprem olma ihtimalinin yüzde 60 olduğuna dikkat çekti.

SUNUMUN AKIŞI

I-Kentsel Dönüşüm Hakkında Genel Bilgi

II-Riskli Yapıların Kentsel Dönüşümü Süreci

III-Finansal Destekler

IV-6306 Sayılı Kanuna Göre Vergi ve Kamu Ücreti İstisnaları

V-Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Özellikli Vergi Uygulamaları ve Sorunlu Konular

I-KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA GENEL BİLGİ

Kanun ve İlgili Mevzuat

1-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

- RG.31.05.2012-28309- 6306 sk.
- RG.15.04.2015-29327- 6639 sk
- RG.26.04.2016 -29695-6704 sk

2-6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği

- RG. 15.12.2012-28498,
- RG. 02.07.2013-28695,
- RG. 25.07.2014-29071,
- RG. 27.10.2016-29870,
- RG. 28.07.2017-30137

3-6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar

RG.12.01.2017-29946 BKK : 2016/9654

4- 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karar

RG.08.04.2016-29678 BKK :2016/8663

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.

Uygulama Konuları

1-Riskli Yapı

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.

2-Riskli Alan

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır.

3-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.

6306 sk.Md.2)

Sunumumuzun konusu, **riskli yapılar** olacağından;

Sunumumuzda,

-Riskli Alanlar,

-Rezevr Yapı Alanları,

Konusu ihmal edilecektir.

II-RİSKLİ YAPILARIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SÜRECİ

Riskli Yapı Nedir?

Ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır.

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.

Riskli Yapıların Tespiti Başvurusu

Yapı malikleri veya **Kanunî temsilcileri** tarafından masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.

Maliklerce talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi ile Bakanlıkça lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlara başvurur.

Riskli Yapı Tespiti:

1-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,

2-İl Müdürlükleri

3-İl Özel İdareleri,

4-Belediyeler,

5-Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlarca ,

Yapılır.

Riskli Yapıların Tespiti ve Bildirimi

Riskli Yapılar; **«Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar «** hükümleri kapsamında yapılacak çalışmalara göre tespit edilir.

Lisanslı kurum veya kuruluşlar tarafından 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" belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir.**

Riskli Yapıların Maliklere Bildirim Süreci

Hak sahiplerine yapılacak olan 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.

İtiraz Süreci

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

Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Bakanlığa ve tespiti yapan veya yaptıran İdareye tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir.

Yıkım Süreci

Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Müdürlük tarafından İdaresine (Belediye veya İl Özel İdaresi) yazı yazılır.

Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki bütün **ilçe belediyelerinin riskli alan** ve **rezerv yapı alan** belirlenmesi ve **riskli yapı** tespiti çalışmaları ile 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapıların **tahliyesi ve yıktırılması** çalışmalarında yetkilendirilmiştir.

(Çevre ve Şehircilik B.18/10/2012-525 ve 04/11/2015-10927 sayılı Olur ile)

Yıkım Süreci

İlgili idare tarafından tebligat yoluyla riskli olarak tespit edilen taşınmazın maliklerine **60 günden az olmamak** üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.

Yapı maliklerinin müracaatı üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenir.

Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim **idarece** yapılır.

İdare tarafından, yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, **yıkılacak yapının tahliye edildiğine** ve **elektrik, su ve doğalgaz** hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak **statik fenni mesulün** belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın **altı iş günü** içerisinde düzenlenir.

Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise "yapının idari makamlarca yıktırılacağı" belirtilerek **30 günden az olmak** kaydıyla ek süre verilir.

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 hizmetleri durdurması **zorunludur.**

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.

İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, **ikişer aylık** periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir.

Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı **maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.**

Yıkım Sonrası Uygulama

Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile **kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır.**

Bu toplantıda **yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde,** öncelikle **riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir** ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır, **anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.**

Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

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 hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,

karar verilebilir.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde **bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı,** bu suretle paydaşlara **satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.**

En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

Riskli Yapının Güçlendirilmesi

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen binaların, talep edilmesi halinde yıktırılması yerine güçlendirilmesi de mümkündür.

Risk yapı tespiti talebi
Tespit yapılması ve rapor haz.
Rapor inceleme ve onayı
Tapuya bildi. ve maliklere tebligat gön.
RİSKLİ YAPI SÜRECİ
İtiraz süreci
Riskli yapının yıkımı ve kontrolü
Yıkım sonrası anlaşma (15. md.)
Yeni uygulama
Teknik heyet inceleme
Açık artırma
42

Üzerindeki **bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.** Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir.

Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. (6306 sk Md.6)

BİNANIN YAPIMI

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.

İnşaatın Müteahhit Tarafından Yapım Şekli(Genel Olarak):

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

Kat Karşılığı inşaatın çeşitli versiyonları veya hasılat paylaşımı da uygulanabilmektedir.

b-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.

İnşaat Şirketi İle Sözleşme İmzası

Bütün bu süreç boyunca malikler inşaat yapılacaksa, hangi usulle binalarını yeniden inşa edeceklerse buna uygun inşaat şirketi seçerler. Sözleşme müzakerelerinin sonucunda inşaat şirketi ile yapılacak inşaata göre **inşaat yapım sözleşmesi** veya **kat karşılığı inşaat** sözleşmesi imzalanır.

III-FİNANSAL DESTEKLER

1-Kentsel Dönüşüm Kredi Desteği

2-Kredi Faizi Desteği

3-Kira Yardımı

1-Kentsel Dönüşüm Kredi Devlet Desteği

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

Kentsel dönüşüm kredisi,

-Konutlarını yeniden inşa etmek isteyenlere,

-Riskli yapılarda en az 1 yıl oturan kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine,

-Konutu riskli olarak nitelendirilen ve bu nedenle, farklı bir konut almak isteyenlere,

verilen bir kredi türüdür. Diğer kredilerden farkı, faiz oranı diğer kredilere göre daha düşüktür, çünkü devlet, faizin belli bir kısmını kendisi karşılamaktadır.

2-Kredi Faizi Desteği

Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.

Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.

Faiz desteğinden yararlandırılacaklar Bankaya bildirilir.

Faiz desteği aşağıdaki koşul ve limitlere göre uygulanır. Faiz desteği oranı, kredinin sağlandığı tarihteki oran esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanır ve değiştirilemez.

Faiz desteği sağlanacak kredilerin ana para geri ödemeleri azami ödemesiz dönemi (1 veya 2 yıl) aşmamak üzere inşaatın tamamlandığı tarihten itibaren başlar.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)*	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Ana Para Tutarı İçin Üst Limit (TL)
Güçlendirme Kredisi	400 baz puanı	2	10	50.000
Konut Yapım Kredisi	400 baz puanı	2	10	125.000
Konut Edindirme Kredisi	400 baz puanı	1	10	125.000
İşyeri Yapım Kredisi	300 baz puanı	2	7	125.000
İşyeri Edindirme Kredisi	300 baz puanı	1	7	125.000

Bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı 625.000 TL'yi geçemez.

Yıllık 400 baz puanı, %4 faiz desteği anlamına gelir. Aylık faiz desteği (%4/12=) % 0,33'dir. Örneğin, Bankanın normal konut kredi aylık faizi %2 ise, faiz desteği uygulaması ile bu oran (2 0,33=) 0,66 eksikliği ile (2-0,66=) %1,34 olmaktadır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında B sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip binalar için 50 baz puan; A sınıfı Enerji Kimlik Belgesine binalar için ise 100 baz puan artırılarakuygulanır.

Not:Kira yardımı alan faiz desteğinden yararlanamaz.

3-Kira Yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki 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.**

(2016/6863 BKK,6306 sk Uygulama Yönetmeliği Md.16)

Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını geçemez. **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 ay ve Kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 aydır.

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.

Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi (mülkiyet hakkı dışında kullanma veya yararlanma gibi haklar) **olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.** (6306 sk.Md.5,6)

2018 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Ayni Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari ,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	755,00 TL	1.510,00 TL	3.775,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	830,00 TL	1.660,00 TL	4.150,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	960,00 TL	1.920,00 TL	4.800,00 TL

IV-6306 SAYILI KANUNA GÖRE VERGİ VE KAMU ÜCRETİ İSTİSNALARI

6306 sayılı Kanun	6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği
Madde7/9 Bu Kanun uyarınca yapılacak olan **<u>işlem,</u> sözleşme, devir ve tesciller ile <u>uygulamalar,</u>** -noter harcı, -tapu harcı, -belediyelerce alınan harçlar, -damga vergisi, -veraset ve intikal vergisi, -döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; -kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır. 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.**	Madde 16 9-**(Ek:RG-2/7/2013-28695) (Değişik ibare:RG-25/7/2014-29071)** Kanun uyarınca; a- İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan **<u>işlem,</u> sözleşme, devir ve tesciller ile <u>uygulamalar,</u>** -noter harcı, -tapu harcı, -belediyelerce **(Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870)** alınan harçlar, -damga vergisi, -veraset ve intikal vergisi, -döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır. b- **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** 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.

6306 sayılı Kanun	6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği
42	c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır. ç-**(Ek:RG-25/7/2014-29071)**İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan; 1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce **(Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870)** ilk satışı, devri, tescili veya ipotek tesis edilmesi işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların **(Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870)** ilk satışı, devri, tescili veya 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 **(Ek ibare:RG-27/10/2016-29870)** 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.

6306 sayılı Kanun	6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği
43	d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır. 1) Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları. 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları. 3) Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu(Kayıt Suret Harcı), 80 inci(İmar ile İlgili Harçlar), 84 üncü(Kayıt Suret ve İmar Harçları) ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar(Bina İnşaat Harçları). 4) Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi. 5) Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi. 6) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; İmar Kanununun 21 inci (Yapı Ruhsatı) ve 23 üncü (Alt Yapı hizmetlerinin yapılması) maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret. 7) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

İSTİSNANIN KAPSAMI

1-6306 sayılı kanunun 7/9 maddesinde, bu maddede sayılan vergi ve harç istisnalarının, bu **Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalara** uygulanacağı,

2-Yönetmeliğin 16/9- a maddesinde ise; bu istisnalar, **ilgili kurum (Bakanlık, Belediye, TOKİ) veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalara** uygulanacağı, açıklanmıştır.

3-Bu yönetmeliğin16/9-ç maddesine göre, **ilgili kurum** ile **uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine** yapılan;

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, istisna kapsamındadır.

4-Yönetmeliğin 16/9-c maddesine göre istisnalar, **uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın uygulanacaktır.**

5-Kanunun 7/10 ve Yönetmeliğin 16/9-b maddelerine göre; 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.

Bu hükümlere göre;

1-İstisnanın hangi tarih itibariyle uygulanacağına ilişkin bir hüküm yoktur.

Ancak, idarenin görüşü «riskli yapı» şerhini tapuya işlendiği tarihtir.

2- Kanunda, istisnadan kimlerin yararlanacağı yazılı değildir. Yapılacak işlemlerden söz edilmektedir.

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

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.

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

«6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespiti yapılan taşınmazın üzerinde inşa edilerek hak sahibi malikler ile düzenlenecek sözleşme kapsamında verilecek konut ve işyerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescilinde harç aranılmaması gerekmekle birlikte; 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 sözleşmeleri**ne anılan Kanun kapsamında harç istisnası ve damga vergisi istisnası uygulanması mümkün bulunmamaktadır.»

(İst.VDB.04.03.2015 gün ve 39044742-KDV. 28-348 sayılı

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

İVEDİ
06/07/2015

Sayı : 59491943-140.12[99-35/71]-64480
Konu : 6306 sayılı Kanuna ilişkin harç muafiyeti

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 23/12/2014 tarihli ve 95611 sayılı yazınız.
b) 30/03/2015 tarihli ve 209099 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazılarınızda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan iş ve işlemler nedeniyle Bakanlığımız birimlerinin verdiği görüşler ile Bakanlığınız tarafından verilmiş görüşler arasında çelişkiler oluştuğu belirtilerek, 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılan işlemlerde uygulanacak harç istisnasına ilişkin olarak yazınızda belirtilen konular hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

ya da kira yardımı yapılabilir." hükmü, 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında ise, *"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; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* hükmü bulunmaktadır.

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.

Buna göre;

- Üzerinde riskli yapı şerhi bulunan uygulama alanındaki yapıları **malik olarak kullanan** gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince (hak sahibi malik), yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu hususunun tapu kütüğünde belirtildiği tarihten itibaren söz konusu yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce Kanun uyarınca yapılan ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile kanun kapsamında yapılan kat veya hasılat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapu siciline işlenmesi işlemlerinde harç alınmaması gerekmektedir.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında üzerinde riskli yapı şerhi bulunan yapıların yıkılarak yerlerine kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitlerce inşa edilen veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmaksızın riskli yapı maliklerince (hak sahibi malikler) inşa edilen yapıların hak sahibi malikler adına tapuya tescili işlemleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşa edilen gayrimenkullerden müteahhite isabet eden yapıların müteahhit adına tapuya tescil edilmesi işlemlerinde harç aranılmayacaktır.

- 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.

- Riskli yapılar yıkıldıktan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebine istinaden ilgili tapu müdürlüğünce re'sen yapılacak kat irtifakı veya kat mülkiyeti terkin işlemleri ile cins değişikliği işlemlerinden harç aranılmayacak, dönüşüm sonrasında ise dönüşüm tarihi itibariyle riskli yapıları malik olarak kullananlar tarafından yapılacak kat irtifakı, kat mülkiyeti tesisi ve cins tashihi işlemleri 6306 sayılı Kanun kapsamında istisnadan yararlanabilecektir.

- 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılarak yeniden inşa olunan gayrimenkullerin riskli yapı olduğuna dair tapuya şerh düşüldüğü tarih itibarıyla yapılacak işlemlerde harç istisnası uygulanması gerekmekte olup, riskli yapı şerhinin kaldırılmış olması dönüşüme ilişkin olarak yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde harç istisnası uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

Ayrıca benzer taleplere ilişkin olarak Bakanlığınız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne gönderilen 19.02.2015 tarih ve 15546 sayılı yazımızın bir örneği de ilişikte gönderilmiş olup 492 sayılı Kanunun 128 inci maddesi uyarınca gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurların harcın ödenmesinden mükellefler ile

müteselsilen sorumlu olacakları tabiidir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Şinasi CANDAN
Başkan a.
Gelir İdaresi Başkan Yardımcısı

EK :
19.02.2015 tarihli ve 15546 sayılı yazımız.

T.C.

ÇEVRE VE SEHIRCILIK BAKANLIGI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlügü

Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı :27553936-952.01.04.13[952.01.04.13]-E.2427954 07.11.2016

Konu :6306 sayılı Kanun Uyarınca

Uygulanan Harç Muafiyeti

İlgi : a) 23.12.2014 tarihli ve 27553936-952.01.04.13/95611 sayılı yazımız.

b) Eskişehir Tapu ve Kadastro XVII. Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2015 tarihli ve 28807944/44 sayılı yazısı.

c) Hatay Tapu ve Kadastro XII. Bölge Müdürlüğü'nün 31.03.2015 tarihli ve 20957798/404 sayılı yazısı.

ç) Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 06.07.2015 tarihli ve 89472969/64480 sayılı yazısı.

d) 15.07.2015 tarihli ve 27553936-952.01.04.13/758214 sayılı yazımız.

e) Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 21.10.2015 tarihli ve 89472969/99824 sayılı yazısı.

f) Eskişehir Tapu ve Kadastro XVII. Bölge Müdürlüğü'nün 12.08.2015 tarihli ve 97237586-010.07.01/E.918471 sayılı yazısı.

g) Hatay Tapu ve Kadastro XII. Bölge Müdürlüğü'nün 06.04.2016 tarihli ve 46320733-622.02/E.796561 sayılı yazısı.

İgi (a) yazımız ile Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 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; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve

sigorta muameleleri vergisinden müstesna tutulduğu, Kanun'un 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında belirtilen bu istisnanın hangi tapu işlemlerinde uygulanacağı soru konusu edilmiş olup, **Gelir İdaresi Başkanlığının ilgi (ç)** yazı ile görüşünü bildirmesi üzerine, bildirilen görüşünde belirtilen ve istisna kapsamında sayılan işlemler ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'inin 16 ncı maddesinin 9 uncu fıkrasında belirtilen ve istisna kapsamında sayılan işlemlerin çeliştiği ilgi (d) yazımız ile Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilmesi üzerine Gelir İdaresi Başkanlığından alınan ilgi (e) yazı ile ilgi (ç) yazılarında belirtilen görüşleri doğrultusunda söz konusu harç istisnasının uygulanması gerektiği bildirilmiştir.

Söz konusu muafiyetlere ilişkin olarak Hatay Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünden alınan ilgi (c ve g), Eskişehir Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünden alınan ilgi (b ve f) yazılar ile çeşitli birimlerimizden şifahi olarak defalarca soru konusu edilen bu hususa ilişkin Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile yapılan toplantılarda bu soruna ortak çözüm getirilemediğinden, Kanunlar ile düzenlenen mali külfet ve muafiyetlere ilişkin karar almaya ve işlem tesis etmeye yetkili ve yükümlü olan Maliye Bakanlığınca bahsi geçen konuda ve ekte bir örneği gönderilen ilgi (ç) yazılarında belirtilen görüşleri doğrultusunda yeni bir düzenleme yapılıncaya kadar işlemlere yön verilmesi ile bu Kanun uyarınca yapılan işlemler nedeniyle uygulanacak mali muafiyet ve istisnalarda tereddüt oluşması halinde konunun mahalli maliye birimlerine soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Gökhan KANAL

Genel Müdür V.

6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN HARÇLAR VE İLGİLİ ÖZELGELER VE YARGI KARARLRI

6306 sayılı kanunda belirtilen hallerde, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 38 nci maddesi uyarınca alınan noter harçları ile 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları istisna kapsamındadır

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 26.09.2017-90792880-140.04.01[2017/835]-35070 sayılı özelge)

İstanbul BİM, 5. VDD, E. 2017/1845 K. 2017/2078 T. 31.5.2017

İSTEMİN ÖZETİ: **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 ziyaı 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 kararının;** yöntem ve yasaya aykırılık taşıdığı, davacı adına salınan dava konusu vergi ziyaı cezalı tapu harcının; kentsel dönüşüm uygulaması çerçevesinde yıkılıp yeniden yapılan yapı kapsamında oluşan bağımsız bölümlerden bir veya birkaçını satın alan üçüncü kişilerin 6306 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilemeyeceği, kentsel dönüşüm kapsamında yapılıp bağımsız bölüm olarak tapuya tescil edilen gayrimenkulün üçüncü kişilere satışında tapu harcı hesaplanması gerektiği, davacının 775 ve 6306 Sayılı Kanunların istisna ile ilgili hükümlerinden yararlandırılmasının mümkün olmadığı iddialarıyla 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanunun 19. Maddesi ile değişik 45. maddesi uyarınca istinaf yoluyla kaldırılmasına ve davanın reddi yolunda karar verilmesi isteminden ibarettir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul Beşinci Vergi Dava Dairesince, dava dosyasında ki tüm bilgi ve belgeler ile davalı idarenin 17/02/2017 tarihli istinaf başvuru dilekçesi, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanunun 19. maddesi ile değişik 45. maddesi uyarınca işin gereği görüşüldü:

Açıklanan nedenlerle istinaf başvurusuna konu **İstanbul 9. Vergi Mahkemesi Hakimliği'nin 30/12/2016 gün ve E:2016/2414; K:2016/2787 sayılı kararında** Kanunun 45/4. Maddesinde sayılan **kaldırma nedenlerinin bulunmadığı anlaşıldığından ve başvuru dilekçesinde ileri sürülen iddialar da söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediğinden** aynı kanunun 45/3. Maddesi **uyarınca istinaf başvurusunun REDDİNE**, …….kararın taraflara tebliği için dosyanın Mahkemesine gönderilmesine, temyizi kabil olmamak üzere kesin olarak 31/05/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

İstanbul BİM, 5. VDD, E. 2016/2321 K. 2017/5 T. 5.1.2017

Davacı şirketin, Tapu sicilinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan İstanbul İli, … İlçesi, …. Mahallesi sınırları içerisindeki …pafta, …. ada, … parselde kayıtlı **"…Apartmanı"nı yıkıp yeniden yaptıktan sonra 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır şerhi bulunan 15 numaralı bağımsız bölümün satış işlemi nedeniyle davacı tarafından ihtirazi kayıtla ödenen 25.000,00-TL tapu harcının kaldırılması ve ödeme tarihinden işletilecek yasal faizi ile tarafına iadesine karar verilmesi istemiyle açılan davada, İstanbul 14. Vergi Mahkemesince verilen "davanın reddine" ilişkin 19/04/2016 günlü E:2015/1245; K:2016/995 sayılı kararın**, istemin özetinde yazılı iddialarla davacı tarafından bozulması istemine ilişkindir.

6306 Sayılı Yasanın uygulaması sırasındaki bazı tereddütlerin giderilmesi bakımından da Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin16/9-1. Maddesinde ve Kanunun amacına uyacak şekilde yapılan 25.07.2016 tarihli değişikle ".....ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı devri ve tescili işlemlerinin de tapu harcından muaf olduğu vurgulanarak konuya açıklık getirilmiş bulunmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta, satışa konu bağımsız bölümün 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki" Kanuna göre Tapu sicilinde "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunan … İli, … İlçesi, … Mahallesi sınırları içerisindeki … pafta, … ada, .. parselde kayıtlı **"…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 gerekmiştr**.

Açıklanan nedenlerle **davacı itirazının KABULÜNE, itiraza konu İstanbul 14. Vergi Mahkemesinin 19/04/2016 günlü, E:2015/1245; K:2016/995 sayılı kararının BOZULMASINA, davanın KABULÜNE**, davacı tarafından ödenen tapu harcının ödeme tarihinden hesaplanacak yasal faizi ile davacıya ödenmesine, çerisinde Mahkememizde karar düzeltme yolu açık olduğuna, kararın taraflara tebliği için dosyanın ait olduğu Mahkemeye gönderilmesine, 05/01/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN DAMGA VERGİSİ VE İLGİLİ ÖZELGELER VE YARGI KARARLARI

6306 sayılı kanunda belirtilen hallerde, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunun 1 Nolu Tablosunda belirtilen sözleşmeler ve kağıtlar istisna kapsamındadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen başvuruya konu binanın yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin müteahhit firma ile riskli yapı olarak belirlenen yapının maliki ve binanın üzerinde bulunduğu arsanın diğer maliklerinin de dahil olduğu "Düzenleme Şeklinde Satış Vadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin, tespit edilebilmesi halinde yalnız riskli yapı olarak belirlenen yapının malikine isabet eden kısmına 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasına göre damga vergisi ve noter harcı istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

(Ankara VDB. 17.06.2016- 90792880-140.10.01[2014/225]-137512 sayılı özelge)

NOT: 2017/9973 sayılı BKK ile 15.03.2017 tarihinden sonra kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri, bu kapsamda yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri ve yapı denetimi hizmet sözleşmelerinde alınacak damga vergisi oranını "0" olarak belirlemiştir.(6308 sayılı Kanun kapsamında olsun veya olmasın)

14. **(Ek: 23/2/2017-6824/5 md.)** Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri [1]	(Binde 9,48)[1]	**(Binde 0)**[1]
15. **(Ek: 23/2/2017-6824/5 md.)** Resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri[1]	(Binde 9,48)[1]	**(Binde 0)**[1]
16. **(Ek: 23/2/2017-6824/5 md.)** Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık hizmet sözleşmeleri[1]	(Binde 9,48)[1]	**(Binde 0)**[1]
17. **(Ek: 23/2/2017-6824/5 md.)** Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri[1]	(Binde 9,48) [1]	**(Binde 0)**[1]

T.C.
İSTANBUL
2. VERGİ MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/739
KARAR NO : 2017/1894

DAVANIN ÖZETİ :Davacı tarafından, tarafı olduğu alt yüklenici sözleşmelerinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca damga vergisinden istisna olduğu ihtirazi kaydıyla 2017/Nisan dönemi için verilen beyanname üzerine ihtirazi kaydı kabul edilmeksizin yapılan damga vergisi tahakkukunun; 6306 sayılı Kanun'un 7. maddesinin 9 fıkrası gereği bu kanun uyarınca yapılacak işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların damga vergisinden istisna olduğu, Kanunda herhangi bir ayrıma gidilmediğinden söz konusu işlem, sözleşme, devir, tescil ve uygulamalar kimin tarafından yapılırsa yapılsın istisnadan yararlanılacağı ileri sürülerek iptali istenmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında İstanbul [illegible] 2.Etap Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşi ile ilgili olarak yapılan alt yüklenici sözleşmelerinin 6306 sayılı Kanun uyarınca damga vergisinden istisna olduğu ihtirazi kaydıyla 2017/Nisan dönemi için verdiği beyanname sonrasında ihtirazi kaydı kabul edilmeksizin yapılan damga vergisi tahakkuku üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer verilen yasa hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden; mukavelenamelerin damga vergisine tabi olduğu, ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca yapılacak işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden müstesna olduğu, buna göre riskli yapı olduğu tespit edilerek tapuya şerh işlemi yapılmış olan taşınmazlara ilişkin işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalarda bu istisnalardan yararlanılabileceği sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereğince damga vergisinden müstesna olduğu açık olan sözleşmeler nedeniyle davacı adına yapılan tahakkukta hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

AÇIKLANAN NEDENLERLE;

1-) davanın kabulüne, dava konusu tahakkuk işleminin iptaline,

2-) aşağıda dökümü yapılan yargılama giderinin ve A.A.Ü.T uyarınca belirlenen 1.100,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine,

3-) artan posta avansının karar kesinleştikten sonra davacıya iadesine,

4-) işbu kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 31/10/2017 tarihinde karar verildi.

6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN BANKA VE SİGORTA MUAMELE VERGİSİ VE İLGİLİ ÖZELGELER

6306 sayılı kanunda belirtilen hallerde, 6802 sayılı Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Kanunun 28 inci maddesinde belirtilen kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi. istisna kapsamındadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında yer alan hak sahiplerince (malikler, kiracılar, işyeri bulunanlar) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan kullanılacak krediler BSMV'den istisnadır. Bu itibarla, maliki bulunduğunuz arsanın üzerindeki riskli yapının yıkılıp yerine yeni yapı yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol imzalamış bankalardan kullanacağınız kredilere, 6306 sayılı Kanun kapsamında BSMV istisnası uygulanması mümkün bulunmaktadır.

(Amasya Defterdarlığı 13.11.2017- 65771276-180[2016/1]-24 sayılı özelge)

Arsa tapusu dört eşit hisseden oluşan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılarak, yeniden inşa edilecek olan bina ile ilgili olarak, binadaki payı eşit oranda olan hissedarlardan ikisinin hem kendi payları hem de kredi kullanmak istemeyen diğer iki hissedarın payları için tüm bina değeri üzerinden kredi kullanmaları halinde, kullandırılan kredinin tamamına değil sadece kredi ilişkisinin asıl borçlusu olarak kredi kullanan hak sahiplerinin hisse payına tekabül eden kısmına BSMV istisnası uygulanmasının mümkün olduğu

(Büyük Mükellefler VDB 22.07.2014 gün ve 64597866-180(29-2014)-114 sayılı özelge)

6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ VE İLGİLİ ÖZELGELER

6306 sayılı kanunda belirtilen hallerde, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunun 1 inci maddesinde belirtilen, ölüm, bağış işlemler istisna kapsamındadır. İvazsız intikaller istisna kapsamındadır.

Gayrimenkullerin, babanızın vefat ettiği 25.04.2013 tarihi itibarıyla tarafınıza veraseten intikali gerçekleşmiş sayılacağından ve bu tarih itibarıyla söz konusu gayrimenkullerin riskli yapı olduğuna dair tapuda şerh bulunmadığından, söz konusu gayrimenkullerin tarafınıza veraseten intikalinin 6306 sayılı Kanun kapsamında veraset ve intikal vergisinden müstesna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

(İst.VDB 29.09.2014-97895701-160[2013-5.1-23.7120]-2281 sayılı özelge)

2604 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU GELİRLERİ

6306 sayılı kanunda belirtilen hallerde, 2604 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun **79 uncu (Kayıt Suret Harcı), 80 inci(İmar ile İlgili Harçlar), 84 üncü(Kayıt Suret ve İmar Harçları)** ve **Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar (Bina İnşaat Harçları)**istisna kapsamındadır.

Müteahhitliğini yaptığınız … ada ve 4-parselde kayıtlı bulunan taşınmazın "*riskli alan*" içerisinde yer alması durumunda, inşa edilecek binanın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olmaması halinde yapı kullanma izni verilmesi işleminin, 2464 sayılı Kanun gereği tahsil edilecek yapı kullanma izni harcından istisna tutulması; ancak söz konusu taşınmazın kullanım maksadında değişiklik ile yapı alanında artış olması durumunda taşınmazın kullanım maksadındaki değişiklik ile yapı alanında artış olan bölümlere ilişkin olarak yapı kullanma izni verilmesi işleminden yapı kullanma izni harcının aranılması gerekmektedir.

(Eskişehir VDB. 23.02.2016 gün ve 73903997-140[57-2014/ 18]-13368 sayılı özelge)

6306 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ALINMAMASI GEREKEN KURUM VE KURULUŞLARCA DÖNER SERMAYE ÜCRETİ ADI ALTINDA ALINAN BÜTÜN ÜCRETLER

Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; **İmar Kanununun 21 inci (Yapı Ruhsatı)** ve **23 üncü (Alt Yapı hizmetlerinin yapılması)** maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak **Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.**

T.C.
KAHRAMANMARAŞ
VERGİ MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/354
KARAR NO : 2017/46

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi Mehmet Akif Mahallesi 955 ada 50 parselde bulunan yapının yenilenmesi sırasında ortaya çıkan hafriyat toprağı ve yıkım artığı nedeniyle adına tahakkuk ettirilen ve ödenen 1.008,00-TL harcın, 6306 sayılı Kanun kapsamında muafiyete tabi olduğundan bahisle iadesi istemiyle yapılan düzeltme şikayet başvurusunun reddine dair 25/10/2016 tarih ve 19071 sayılı işlemin, Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından riskli yapı olarak onaylandığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıların hafriyat harcından muaf olduğu, muafiyete rağmen dava konusu harcın davalı İdare tarafından tahsili yoluna gidilmesinin hukuka aykırı olduğu, davalı İdarenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazısına istinaden toprak harcını muafiyet kapsamı dışında değerlendirmesinin normlar hiyerarşisine uygun bulunmadığından bahisle iptali istenilmektedir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında davalı Belediye'nin inşa yapım faaliyetleri sırasında ortaya çıkan hafriyat ve yıkım atıkları sebebiyle yer gösterme ve tesviye işlemlerinin harca tabi olduğu, harca tabi olmayan görülecek hizmetler yönünden ise ilgilisinin talebi üzerine belediye meclis kararı ile belirlenen ücretlerin tahsili yoluna gidileceği belirlenmesine karşın 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yapıların belediyelerce alınan her türlü harç ve ücretlerden muaf olduğu düzenlenmiştir.

Bu durumda, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan inşaat sırasında ortaya çıkan hafriyat ve yıkım atığı için yer gösterme ve tesviye işlemleri için harç alınamayacağı gibi, bunların atılması amacıyla verilen hizmet sebebiyle de ücret alınamayacağından dava konusu edilen "hafriyat harcı olarak alındığı gösterilen bedelin iadesi" istemine ilişkin davacı başvurusunun kabul edilmesi gerekirken, reddi cihetine gidilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; DAVANIN KABULÜNE, dava konusu edilen 25/10/2016 günlü ve 19071 sayılı ret işleminin iptaline, dava konusu 1.008,00-TL'nin davacıya iadesine, aşağıda

Yargılama Usul Kanunu'nun 45. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kesin olarak 20/02/2017 tarihinde karar verildi.

EMLAK VERGİSİ

Kentsel Dönüşüm kapsamında yıkılan binasın arsası, binanın bitim tarihine kadar ilgili belediyece arsa hissedarları adına arsa (emlak) vergisi tahakkuk edilir ve arsa sahiplerince ödenir.

6306 sayılı Kanunun (9) numaralı fıkrasında, "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; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmü yer almakta olup **bu Kanunda da "Riskli Bina Raporu" bulunan hak sahibi maliklerin emlak vergisinden muaf tutulacağına dair herhangi bir hükme yer verilmemiştir.**

(Rize Defterdarlığı 13.11.2015 gün ve 85550353-175-01[2015-3]-22 sayılı özelge)

V-KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ÖZELLİKLİ VERGİ UYGULAMALARI VE SORUNLU KONULAR

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KATMA DEĞER VERGİSİ ORANI

Katma Değer Vergisi Kanununun Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararın 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.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KATMA DEĞER VERGİSİ ORANI 2

(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.

(150 m2'den büyük konutlarda 31.10.2018 tarihine kadar %8 uygulanmıştır.)

KİRA YARDIMININ GELİR VERGİSİ

6306 sayılı Kanun gereğince Bakanlıkça ödenen aylık kira yardımları ile müteahhitler tarafından kat karşılığı binası yıkılan arsa sahiplerine binası yapılana 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- 62030549-120[70-2016/377]-158154

Kat karşılığı olarak müteahhide verilen bu arsaların iktisadi işletmeye dahil olması halinde tahsil edilen kira yardımları ticari kazancın bir unsurudur.

İnşaat süresince arsa sahibine yapılan kira yardımları inşaat maliyetinin tespitinde dikkate alınması gerekir.

I-GELİR VERGİSİ UYGULAMALARI

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, gelir vergisi kanunu açısından özel bir uygulama yoktur. Genel uygulamalardan kaynaklanan özellikli ve sorunlu konular vardır.

1-Kentsel dönüşümde arsa karşılığı inşaat

a-Arsa sahibinin gerçek kişi olması

Arsa sahibi, gayrimenkul alım satım işlerini devamlı olarak, bir meslek halinde sürdürmüyorsa elde edilen kazanç değer artış kazancıdır.

- Gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl geçtikten sonra satılmış ise değer artış kazancı olarak vergilendirilmez.

- Bedelsiz olarak (miras, bağış) elde edilen gayrimenkullerin satışından elde edilen kazanç da değer artış kazancı olarak vergilendirilmez.

- Ayrıca, bir takvim yılında elde edilen kazancın 2018 yılı için 12.000 TL'si (2017 yılı için 11.000 TL) vergiden istisnadır(GVK Mük. Md.80).

Danıştay'ın istikrar kazanmış kararlarında, arsa karşılığı inşaat işleminde müteahhide arsa teslimini gelir sağlayıcı bir muamele olarak kabul etmemekte, arsanın değerlendirilmesine ve servet edinme amacına yönelik bulunması nedeniyle vergilendirilmesi gereken bir kazanç olmadığı yönünde karar verilmektedir.

Gayrimenkullerde iktisap, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, **gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas** alınacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine **fiilen kullanıma bırakılma tarihinin** kabul edilmesi gerekir.

Arsa sahibinin müteahhitten aldığı bağımsız bölümlerin iktisap tarihi ise, arsa sahibi adına tapuya tescil tarihidir. Tapuya tescilden önce bağımsız bölümlerin fiilen arsa sahibine teslim edilmesi durumunda fiili teslim tarihi gayrimenkullerin iktisap tarihi olarak dikkate alınacaktır.

Maliye Bakanlığı tarafından *"gayrimenkullerin iktisap tarihi"* konusunda verilen ozelgelerde ve Danıştay Kararlarında , cins tashihi yapılan gayrimenkullerde, cins tashihi işlemini yeni bir iktisap ve işlem tarihini de gayrimenkulun iktisap tarihi olarak kabul edilmektedir.

Ancak, 76 Nolu Gelir Vergisi Sirkülerinde, ivazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen gayrimenkulün, cins tashihi yapılarak kat karşılığı verilmesi halinde, "ivazsız iktisap edilme" niteliği değişmeyeceğinden, gayrimenkulün satışından elde edilen gelir de değer artışı kazancına tabii olmayacağı açıklanmıştır.

Buna göre;

- Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızi bir faaliyet olarak arsasını müteahhide tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı müteahhit tarafından arsa sahibi adına teslim edilen gayrimenkullerin emsal bedeli üzerinden gider pusulası düzenlenir.

- Müteahhit tarafından kat karşılığı olmak üzere gerçek kişi arsa sahibine bırakılan daireler için, söz konusu dairelerin teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesinden) itibaren yedi gün içerisinde arsa sahibi adına Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilen emsal bedel üzerinden fatura düzenlenir.

b-Teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi

- Müteahhide teslim edilen arsanın bir iktisadi işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, teslim edilen arsa için arsa sahibi tarafından, müteahhidin kendisine teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden fatura düzenlenir.

- Müteahhide kalan gayrimenkullerin satılması durumunda ise; tapuda tescil işleminin yapıldığı tarihten itibaren, tescilden önce gayrimenkullerin alıcıların kullanımına terk edilmesi durumunda, bu tarihten itibaren yedi gün içerisinde satış bedeli üzerinden fatura düzenlenir.

Gayrimenkul satışlarının GVK'nın 37 maddesi kapsamında ticari kazanç olarak nitelendirilmesi halinde, ivazsız olarak elde edilip edilmediği ve beş yıllık surenin geçip geçmediğinin bir önemi bulunmamaktadır

2-Kentsel dönüşümde taahhüt işi inşaat

Taahhüt işinde arsa teslimi yoktur. Müteahhide yapmış olduğu işin bedeli olarak arsa sahibi tarafından ödeme yapılmaktadır.

İnşaat süresi bir yıldan fazla sürerse, yıllara yaygın inşaat söz konusudur.

Arsa sahibi, Gelir Vergisi Kanununun 94 cü veya Kurumlar Vergisi Kanununun 15 nci maddesinde sayılanlardan ise işletmesine kayıtlı arsasının bina yapımı için gelir vergisi mükellefi müteahhide yapacağı inşaat ödemelerinden GVK Md.94/3'e göre gelir vergisi, müteahhit kurumlar vergisi mükellefi ise müteahhide yapacağı inşaat ödemelerinden KVK Md.15/1-a ya göre %3 kurumlar vergisi tevkifatı yapacaktır. Müteahhidin düzenleyeceği faturada tevkifat yer alacaktır. Avans ödemeleri de tevkifata tabi olacaktır.

Arsa sahibi Gelir Vergisi Kanunu 94 ncü maddesinde sayılanlardan değil ise tevkifat yapmayacaktır. Müteahhit faturasını tevkifatsız fatura olarak düzenleyecektir.

II-KURUMLAR VERGİSİ UYGULAMALARI

1-Kentsel dönüşümde kat karşılığı inşaat

a-Arsa sahibinin kurumlar vergisi mükellefi olması

Kurumlar Vergisi Kanunun (KVK) 5/1 (e) maddesine göre, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı(05.12.2017 tarihinden önceki satışlarda %75) kurumlar vergisinden istisnadır.

1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.4.1. "Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temliki, trampası ve kamulaştırılması" bölümünde aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir.

"İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemden bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temliki, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir.

Kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır."

1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.3.4 Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması kısmında da ayrıca, taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışında olduğu açıklanmıştır.

Vergi idaresinin görüşünün tersine Danıştay'ın istikrar kazanmış kararlarına göre, kat karşılığı inşaat işleri trampa niteliği taşımamaktadır.

2-Kentsel dönüşümde taahhüt işi

Taahhüt işinde arsa teslimi yoktur. Müteahhide yapmış olduğu işin bedeli olarak arsa sahibi tarafından ödeme yapılmaktadır.

Gelir Vergisi uygulamalarında yapılan açıklama bu bölüm için de geçerlidir.

II-KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KATMA DEĞER VERGİSİ

1-Kentsel dönüşümde inşaat hizmeti

Binalarını bir müteahhide bedeli karşılığı yeniden yaptırılması halinde, müteahhidin vereceği inşaat hizmeti, genel oranda KDV.'ye tabi olacaktır.

2-Kentsel dönüşümde arsa karşılığı inşaat

Katma Değer Vergisi Kanunu uygulamasında arsa karşılığı inşaat işlerinde; arsa sahibi tarafından konut veya işyerine karşılık müteahhide arsa payı teslimi, müteahhit tarafından arsa payına karşılık arsa sahibine konut veya işyeri teslimi yapılmış sayılır(7104 sk Md.1. 06.04.2018 RG 30383).

Arsa karşılığı inşaat işlerine ilişkin bedelin tespitinde, müteahhit tarafından arsa sahibine bırakılan konut veya işyerinin, Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarı esas alınır(7104 sk Md.7) .

Bu hükümler, 7104 sayılı Kanunun yayınlandığı 06.04.2018 tarihinden sonraki teslimler için yürürlükte olacaktır.

Arsa sahibinin müteahhide **arsanın tümünü değil**, müteahhide kalacak bağımsız bölümlere isabet eden **payının verildiği** hükme bağlanmıştır.

Müteahhittin arsa sahibine **işyeri veya konut teslimi yaptığı varsayılmıştır. Bu işlemin, inşaat hizmeti olduğunu savunanlar da vardır.**

A-Müteahhide Arsa Teslimi

a-Arsa sahibi, gerçek usulde mükellefiyetine dahil olmayan arsa payını, arizi olarak konut veya işyeri olarak almak üzere müteahhide tesliminde KDV uygulanmaz.

b-Teslim edilen arsanın bir ticari işletmeye dâhil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesi halinde, arsa sahibi ticari kazanç mükellefi olduğundan, arsa teslimi KDV'ye tabi olacaktır. Arsa teslimleri %18 oranında KDV'ye tabidir.

B-Müteahhit Tarafından Arsa Sahibine Konut veya İşyeri Teslimi

Müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen konut veya işyeri emsal bedeli üzerinden vergilendirilir. Emsal bedeli, Vergi Usul Kanun'un 267. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci sıradaki maliyet bedeli esasına göre belirlenir. Maliyet bedeli tutarına toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave edilir.

b-Arsa Sahibinin Kurumlar Vergisi Mükellefi Olması

KDV Kanunu Md. 17/4-r'de yer alan "kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin KDV'den müstesnadır" hükmü gereği olarak KDV istisnasından yararlanılması ise, **istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz** ve iştirak hisselerinin **teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğundan mümkün bulunmamaktadır.**

II-Kentsel dönüşümde inşaat taahhüt işi KDV oranı

6306 sayılı Kanun kapsamında olsa dahi bir binanın kat maliklerinden alınan bedel karşılığı yıkılıp yeniden inşası, konut teslimi değil inşaat taahhüt işi kapsamında değerlendirildiğinden, bu işlem nedeniyle düzenlenecek faturalarda genel oranda (%18) KDV hesaplanması gerekmektedir.(İstanbul V.D.Baş.07.04.2015 gün ve39044742-KDV.28-637)

Not: Kentsel dönüşümde, malik sayısından fazla konut elde edip fazlalığı inşaat bedeli olarak müteahhide verenlerin kat karşılığı inşaat nedeniyle aldığı konutlara %1 KDV uygulanırken, kendi imkanları ile konut yaptıranlara(taahhüt işi) %18 KDV oranı uygulanması mükellefler arasında eşitsizlik yaratmaktadır.

Kentsel Dönüşümde Ödenen Tapu Harçları Geri Alınabiliyor

Gürsel Öngören

Prof. Dr. Gürsel Öngören, kentsel dönüşümde ödenen tapu harçlarının geri alınabildiğini müjdeledi. Mahkeme kararları sonucu, Kentsel Dönüşüm Kanunu olanak da bilinen 6306 sayılı Kanunkapsamındayapılanyapılardamüteahhitlerinyaptıkları satışlarda yatırılan tapu devir harçları ve müteahhitlerden daire satın alanların ödedikleri tapu harçlarının geri alınabileceği ortaya çıktı. Prof. Dr. Gürsel Öngören, yaklaşık üç yıldır takip ettikleri davalar sonucunda, kentsel dönüşümde ödenen tapu harçlarının geri alınabilmesinin yolunun açıldığını söyledi. Kanundaki harç muafiyetine rağmen, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan inşaatlardan yüzde 2 müteahhit, arsa sahibi veya satıcı ve yüzde 2 de alıcı, müşteri veya üçüncü kişiden tapi harcı alındığını belirten Öngören, "Müteahhidin veya arsa sahibinin 27 Temmuz 2014 tarihinden sonra tapuda işlemi yapılan daire satışında (ilk satış) ödenen tapu harçlarını geri alma yolu açılmış bulunuyor. 27 Temmuz 2014 tarihinden başlamak üzere yapılan tapu satışları için, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yeni inşaatlarda daireleri paylaşan müteahhidin ve hatta arsa sahibinin, bu daireleri veya işyerini üçüncü kişilere/müşterilere satmasında satıcı sıfatıyla tapuda ödediği yüzde 2 harcın harç muafiyeti kapsamında olduğu ve kanuna aykırı olarak alındığı konusunda İstanbul'da yürütülen davalarda mahkemeler lehimize kararını vermiş durumdadır" dedi.

'Kanuna aykırı alındı'

Öngören "Yine bu kapsamda 27 Temmuz 2014 tarihinden itibaren tapuda işlem yapılarak müteahhitten veya arsa sahibinden daire alan müşteri ve alıcıların ödemiş olduğu yüzde 2 tapu devir harcının da harç muafiyetinden yararlanması gerektiği, kanuna aykırı alındığı, yapılacak yasal başvurular ve açılacak davalarla geri alınabileceği de ortaya çıktı" diye konuştu.

TEŞEKKÜRLER.....