

21/12/2018

Hamza ERTEKİN
Denetim ve İdare Müdürü
Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
www.bbdas.com.tr

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN İŞLEMLERE VE KONUT TESLİMLERİNE VERGİ VE HARÇ MUAFİYETİ GETİRİLDİ

1- GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapıların yıkılarak, yerine yenilerinin yapılmasının teşvikine yönelik olarak çıkarılan ve 31/05/2012 tarih 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak aynı gün yürürlüğe giren “6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun” ‘da bazı vergi ve harç istisnaları getirilmiştir.

Söz konusu Kanun’un “Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler” başlıklı 7’inci maddesinin 9 numaralı fıkrasında aşağıda yer alan vergi ve harç istisnasına ilişkin hüküm bulunmaktaydı.

“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.”

Ancak Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Belediyeler; kanunda yer alan istisna hükmünü, çıkarılan yönetmelikle 25/07/2014 tarihinden itibaren, **ilk işlemlere** uyguluyordu. Yönetmelikle yapılan düzenlemeye göre “**ilk işlem**” ifadesinin farklı yorumlanmasından kaynaklanan bu sorun, zaman içinde ihtilaflı hale geldi ve müteahhitler tarafından yargıya taşındı.

Konuya ilişkin verilen birçok mahkeme kararında; mükellefler lehine karar verilerek, ödenen harçların iadesine hükmedildi.

10/12/2018 tarih 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 29/11/2018 tarih 7153 sayılı “Çevre Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” la 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” un 7’inci maddesinin 9 ve 10 numaralı fıkraları değiştirilerek, kentsel dönüşüm kapsamında yapılan işlemlere ve konut teslimlerine uygulanması gereken ancak yorum farkından dolayı uygulanmayan Vergi ve Harç muafiyetinin kapsamını tereddütlere yer bırakmayacak şekilde genişleten bir düzenleme yapılmıştır.

2- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILACAK İŞLEMLERDE MUAFİYET UYGULANACAK VERGİ, HARÇ VE ÜCRET TÜRLERİ

6306 sayılı Kanun kapsamında muafiyet uygulanacak vergi, harç ve bazı ücret ödeme türleri aşağıda belirtilmektedir.

- Tapu harçları,
- Noter harçları,
- Belediyeler tarafından alınan ücret ve harçlar,
- Veraset ve intikal vergileri,
- Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler,
- Bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar, resmi dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kağıtlar da dahil olmak üzere damga vergisi,
- Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az iki yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisi.

3- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA VERGİ VE HARÇ MUAFİYETİ KAPSAMINDA OLAN İŞLEMLER

6306 sayılı 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 aşağıda belirtilen işlemler Kanun'un yayımlandığı **10/12/2018 tarihinden itibaren** uygulanmak üzere muafiyet kapsamına alınmıştır.

- Kentsel dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesisi işlemleri,
- Kentsel dönüşüm kanunu kapsamında yapılacak uygulamalar sonucunda 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 husus tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

- Yukarıda belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler,
- Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

4- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA BELEDİYELER TARAFINDAN HARÇ VE ÜCRET ALINMAYACAK DİĞER İŞLEMLER

Yapılan son değişikliklerle; riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanları için belediyelerce harç ve ücret alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

5- DAHA ÖNCEDEN ÖDENEN VERGİ VE HARÇLARIN GERİ ALINMASI TALEP EDİLEBİLECEK

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun" 31/05/2012 tarih 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak aynı gün yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Kanun'un değişmeden önceki "Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler" başlıklı 7'inci maddesinin 9 numaralı fıkrasında aşağıda yer alan hüküm bulunmaktaydı.

"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."

Ancak Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Belediyeler; kanunda yer alan muafiyet hükmünün kapsamını daraltarak, ilk işlemlere uyguluyordu. Yorum farkından kaynaklanan bu sorun, yapılan yeni düzenleme ile, kanun maddesinde kapsamlı olarak yeniden düzenlenmiş ve muafiyetin kapsamını uygulananın aksine genişletmiştir.

Bakanlık ve Belediyelerin yorum farkından kaynaklanan kısıtlı uygulamaları ihtilaf konusu olmuş ve yargıya taşınmıştır. Neticede yapılan yeni düzenlemede, uygulamanın kapsamı genişletilmiştir.

Konuyla ilgili yargıya taşınan ihtilaflar sonucunda verilen birçok mahkeme kararına göre; Kanun'daki vergi ve harç muafiyetine rağmen, yorum farkından kaynaklanan kentsel dönüşüm kapsamında yapılan inşaatlardan müteahhidin, arsa sahibinin ve konut satın alanların 27 Temmuz 2014 tarihinden sonraki ödedikleri harçları geri aldıkları görülmüştür.

Bu nedenle; 27 Temmuz 2014 tarihinden sonra ödenen bu kapsamdaki vergi ve harçların, ödemenin yapıldığı kurumlardan geri talep etme hakları doğmaktadır.

6- SONUÇ

6306 sayılı Kanun uyarınca Kentsel Dönüşüm kapsamında 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 işlemlere vergi ve harç muafiyeti kapsamına alınmış oldu.

Böylelikle, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamında yapılan bazı işlemlere ve konut teslimlerine yönelik vergi, harç ve ücret muafiyeti kapsamı genişletilmiştir. Böylelikle daha önceden Bakanlık ve Belediyelerin lehe yorum farkından kaynaklanan ve uygulanmayan muafiyetin kapsamı, tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenerek, doğmuş ve doğacak ihtilafların önüne geçilmiştir.

Yönetmelikle düzenlemenin yapıldığı 27 Temmuz 2014 tarihinden itibaren yapılan fazla ödemelerin, ödemelerin yapıldığı kurumlardan geri istenmesi gündeme gelmiştir.

Hamza ERTEKİN

Denetim ve İdare Müdürü

Boğaziçi Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş

KAYNAKÇA

- 16/05/2012 Tarih 28309 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- 25/07/2014 tarih 29071 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,
- 10/12/2018 tarih 30621 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun