



Sabri Arpaç

✉ sabriarpacymm@gmail.com 🐦 <https://twitter.com/sabriarpac>

24 Mayıs 2019

Kentsel dönüşümde vergi avantajları

Kentsel dönüşüm alanında müteahhitlik faaliyetinde bulunanların tapuda yapılacak gayrimenkul devri işlemleri ile anılan gayrimenkullerle ilgili olarak tapuda yapılacak ipotek tesisi ve cins değişikliği işlemlerinde ne şekilde harç aranacağı, noterlerde düzenlenecek kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, konut satış sözleşmeleri, alt taşeronlarla yapılan sözleşmeler ile her türlü inşaat malzemelerinin alımına ilişkin sözleşmelerden ne şekilde damga vergisi aranacağı, kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilen yapıların teslimine ilişkin katma değer vergisi hesaplama ve iade işlemleri söz konusu gayrimenkullerden yol kotu harcı, aplikasyon çap harcı, metrekaşe onay harcı ve diğer belediye harçlarının aranıp aranılmayacağı bu yazımızın konusu olacaktır.

HARÇ, DAMGA VE BELEDİYE GELİRLERİ İŞLEMLERİ MUAFIYETİ

Kentsel Dönüşümle ilgili 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 7 nci maddesinde sayılan işlemlere; **"noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. 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 bu fıkrafta belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır."** Şeklinde dir.

Ayrıca; **"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 alanı için belediyelerce harç ve ücret” alınmayacağı da hükme bağlanmıştır.

Diğer önemli bir husus da; Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un 7/9 ncu maddesi 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;

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

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu 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,

- Bu 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, ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler;

Noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, Resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır.

Bu Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki 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 bu vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanacaktır.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 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 alanı için belediyelerce harç ve ücret de alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Uygulamada uyumsuzluk konusu yaratacak hususlardan biri de 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinde yer alan hükümdür. Bu hüküm: **"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır."** Şeklindeki düzenlemedir.

Bu yasal düzenlemenin 2005 yılında yapılmış olması 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ise 2012 yılında yürürlüğe girmiş olması nedeniyle ve Kanun yapma tekniği açısından son düzenlemenin 6306 sayılı Kanunla yapılmış olması nedeniyle bu hükmün geçerli olacağı makul ve geçerlidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ %1 İNDİRİMLİ ORANA TABİ OLDUĞU İÇİN FAZLA ÖDENEN İADE EDİLİYOR

Katma değer vergisinin genel oranı yüzde 18'dir. Kentsel dönüşüm ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kapsamında konutların oranı ise yüzde 1'dir.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesinin 2 numaralı fıkrasına göre; bir vergilendirme döneminde indirilecek katma değer vergisi toplamı, mükellefin vergiye tabi işlemleri dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi toplamından fazla olduğu takdirde, aradaki fark sonraki döneme devrolunur ve iade edilmez.

Şu kadar ki, 28'inci madde uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından vergi nispeti indirilen teslim ve hizmetlerle ilgili olup, yılı içerisinde indirilemeyen ve tutarı Bakanlar Kurulu'nca yeni düzenlemeye göre Cumhurbaşkanı kararı ile tespit edilecek sınırı aşan vergi iade olunur.

Bilindiği gibi Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde düzenlenen yukarıdaki yetkiye istinaden 24/12/2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 6'nci maddesi 3 Şubat 2017 29968 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan ve aynı gün yürürlüğe giren 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile taşınmaz satışları bakımından uygulanacak katma değer vergisi oranları tespit edildi.

Katma değer vergisi oranları 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 **29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değerine göre farklı oranlarda uygulanmaktadır.**

Anılan Kararnamenin 6 ncı maddesinin parantez içi hükmü ile net alanı 150 m2'ye kadar konutlardan; 16/5/2012 tarihli ve **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler için tek oranlı yüzde 1 katma değer vergisi oranı tespit edilmiştir (**14/08/2019 tarih ve 64597866-140(59-2013)-125 sayılı özelgesi**).

Ayrıca; kendilerine ait arsalar üzerinde Kanun kapsamında söz konusu riskli yapıların dönüşümünü dolayısıyla yeniden inşasını bizzat yapmak suretiyle yüklenilenin müteahhit olması Kanun hükümlerinden yararlanmaya engel değildir (**15/02/2019 tarih ve 66813766-140.10.01[123-2018-34]-E.62366 sayılı özelgesi**).

İndirim yolu ile telafi edilmeyen vergilerin iadesi, vergi incelemesi veya yeminli mali müşavirler tarafından düzenlenecek raporlarla genel esaslar çerçevesinde yapılmaktadır.