

ÖZET: 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli yapı şerhi konulmamış taşınmazlarda yeniden yapı yapmak üzere yapılan başvuruların yapı ruhsatı veya otopark harcına (bedeli) tabi olup olmadığı hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-675833
Konu : (GÖRÜŞ) 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde
Harçlardan Muafiyet Hk.

02/04/2021

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.01.2021 tarihli ve 1128 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile özetle; depremden zarar görmüş olup Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün yıkım emri ile yıkılmış fakat 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli yapı şerhi konulmamış taşınmazlarda yeniden yapı yapmak üzere yapılan başvuruların yapı ruhsatı veya otopark harcına (bedeli) tabi olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 1 inci maddesinde;

“Deprem (Yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetlerde; yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlar hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.” hükmü,

Mezkûr Kanununun 42 nci maddesinin birinci fıkrasında;

“Bu kanunun uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alım, satım, ipotek, tapu - kadastro işlemleri, yeniden inşa edilecek veya onarılacaklarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemler ve bu kanundan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.” hükmü,

2. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Bina İnşaat Harcı” başlıklı Mükerrer Yedinci Bölümünün “Konu, vergiyi doğuran olay” başlıklı Ek 1 inci maddesinde;

“Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek Madde 6'da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir.” hükmü,

Mezkûr Bölümün “İstisnalar” başlıklı Ek 2. maddesinde; *“Aşağıdaki bina inşaatları bina inşaat harcından müstesnadır.*

...
h) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan ve kullanılmaz hale gelen kişiler tarafından, afetin vukubulduğu tarihten itibaren en geç 5 yıl içinde, afetin vukubulduğu yerlerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar,

...
j) Bina inşaat harcı ödemek veya istisnadan yararlanmak suretiyle inşaat ruhsatı alınmış olup da İmar Kanununun 10 uncu maddesi gereğince, ruhsatları yenilenen binalar.
Yukarıda (h) ve (i) fıkralarında belirtilen hallerde, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre hak sahiplerine teslim edilmek üzere inşa olunan binalar da bu istisnadan

*faydalandırılır. Şu kadar ki bu bentlerde yer alan istisnadan faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan **afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi belediyeye ibraz etmeye mecburdurlar.**” hükmü,*

Mezkûr Kanunun “Çeşitli Harçlar” başlıklı Sekizinci Bölümünün “İmar ile ilgili harçlar” başlıklı 80 inci maddesinde; “İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcına" (teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları "İfraz ve Tevhit Harcına",

c) Proje tasdik işlemleri "Plan ve Proje Tasdik Harcına",

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına",

e) (Mülga: 21/1/1982 - 2589/5 md.)

f) Yapı kullanma izni verilmesi işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir.

(Değişik: 18/5/1987 - 3365/2 md.) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesisler, **7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.**

Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve Tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcından müstesnadır.” hükmü yer almaktadır.

3. Aynı Kanunun 52 nci maddesinde, “Belediye sınırları içinde bulunan aşağıdaki yerlerden herhangi birinin satış yapmak veya sair maksatlarla ve yetkili mercilerden usulüne uygun izin alınarak geçici olarak işgal edilmesi, İşgal Harcına tabidir:

1. Pazar veya panayır kurulan yerlerin, meydanların, mezat yerlerinin her türlü mal ve hayvan satıcıları tarafından işgali,

2. Yol, meydan, pazar, iskele, köprü gibi umuma ait yerlerden bir kısmının herhangi bir maksat için işgali,

3. Motorlu kara taşıtlarının park etmeleri için il trafik komisyonlarının olumlu görüşü alınarak belediyelerce şehir merkezlerinde tesis edilen ve işletilen mahallerin çalışma saatleri içinde, taşıtlar tarafından işgali (Bisiklet ve motosikletler hariç)

Yukarıda sayılan yerlerin izinsiz işgalleri mükellefiyeti kaldırmaz.

...” hükmü,

54 üncü maddesinde, “Aşağıda gösterilen kara taşıtlarının işgalleri İşgal Harcından müstesnadır.

1. Genel ve katma bütçeli idarelerle, il özel idareleri, belediye ve köylerin ve bunların teşkil ettikleri birliklerin kara taşıtlarının işgalleri,

2. İlgili mevzuata uygun olarak kara ticari taşıtlarının beklemelerine tahsis edilen yerlerin bu taşıtlarla işgalleri.” hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, Kanunun 56 ncı maddesinde, işgal harcının konusuna giren işgallerin türü itibarıyla hangi miktarlarda işgal harcı alınacağı belirtilmiştir.

4. 2464 sayılı Kanunun 86-94 üncü maddelerinde, yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılma paylarına ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Kanunun 90 ıncı maddesinde, "*Yol harcamalarına Katılma Payı, bu hizmetin yapıldığı yollardan faydalana gayrimenkul sahipleri arasında ve 89 uncu maddeye göre hesaplanan katılma payları toplamının ilgili gayrimenkullerin vergi değerleri toplamına oranlanarak dağıtılması suretiyle hesaplanıp tahakkuk ettirilir. **Şu kadarki ibadet yerleri hakkında harcamalara katılma payı tahakkuku yapılmaz.***" denilmiş ve aynı Kanunun 89 uncu maddesinin (a) fıkrasında da, harcamalara katılma paylarının bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Kanunun 91 inci maddesine göre, harcamalara katılma paylarının tahakkukunun, işler hangi ihale usulü ile yapılmış olursa olsun hizmetin tamamlanarak halkın istifadesine sunulmasından sonra yapılacağı; Kanunun 93 üncü maddesinde de payların ilan ve tebliğ edildiği yılı takip eden yıldan itibaren iki yılda dört eşit taksitte, peşin ödemelerde tahakkuk tarihinden itibaren bir ay içinde tahsil edileceği belirtilmiştir.

İlgili mevzuat hükümleri incelendiğinde;

- Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında, Ek Madde 6'da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu; Ek 2 nci maddesinin (h) fıkrasına göre; deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan ve kullanılmaz hale gelen kişiler tarafından, afetin vukubulduğu tarihten itibaren en geç 5 yıl içinde, afetin vukubulduğu yerlerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binaların bina inşaat harcından müstesna olduğu, ayrıca olayına münhasır olmak üzere Ek 2 nci madde kapsamında yer alan inşaatların bina inşaat harcından istisna olacağı,

- İmar mevzuatı gereğince belediyelerce tahsil edilecek imarla ilgili harçların; "parselasyon harcı", "ifraz ve tevhit harcı", "plan ve proje tasdik harcı", "zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı" ve "yapı kullanma izni harcı" olduğu; yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesisler, 7269 sayılı Kanun uyarınca yapılan yapı ve tesisler, sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler, organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerinde yapılan yapı ve tesislerin, imarla ilgili harçlardan müstesna olduğu;

- 2464 sayılı Kanunun 56 ncı maddesi kapsamındaki idareler ile ilgili mevzuata uygun olarak kara ticari taşıtlarının beklemelerine tahsis edilen yerlerin bu taşıtlarla işgalleri işgal harcından istisna olup bunun dışındaki işgal harcının konusuna giren işgallerden bu harcın alınması gerektiği,

- Harcamalara katılma payı ile ilgili olarak sadece ibadet yerlerinden harcamalara katılma payı alınmayacağı hususu 2464 sayılı Kanunda düzenlenmiş olup bunun dışında harcamalara katılma payı konusuna giren harcamalardan harcamalara katılma payının tahsil edilmesi gerektiği,

- Öte yandan vergi, resim, harç ve harcamalara katılma payı ile ilgili olarak farklı kanunlarda istisna/muafiyete ilişkin hükümler bulunduğundan konunun olayına münhasır olarak değerlendirilebileceği,

Mütalaa edilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür