

NOT: Bina inşaat harcının hesaplanmasında dikkat edilecek hususlar hk.

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2839010

09/02/2022

Konu : GÖRÜŞ (Bina İnşaat Harcı Hesaplanması Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Belediye Başkanlığının 13.01.2022 tarihli ve E-80086111-045.01-2685998 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Belediyesine inşaat ruhsat başvurusu yapıldığında alınması gereken bina inşaat harcı ve imar harçlarında 07/05/2005 tarihli ve 25808 sayılı Bakanlar Kurulunca kabul edilen tutarların uygulanmakta olduğu, bina inşaat harcının (konut ve işyeri) hesaplanması konusunda tereddüt hasıl olduğundan Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun;

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.

Konut veya işyerlerinin kullanılış tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur.

İnşaata ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olan binaların yüzölçümlerine ilave veya binada tadilat yapılması halinde harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girdiği tarihten sonra inşa edilmiş olan binalarda tadil veya ilaveler yapılması halinde harç, binanın önceki yüzölçümü ile ilave kısmın yüzölçümü toplamı üzerinden hesaplanır. Ancak, daha önce aynı konut ve işyeri birimleri için ödenmiş bulunan bina inşaat harcı yeniden hesaplanan harçtan mahsup edilir." hükmü,

Ek 4 üncü maddesinde "Bina İnşaat Harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleridir.

Konut inşaatlarında inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulur, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dahil edilir.

İşyeri inşaatlarında, inşaat alanına müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dahildir.

Matrahın hesaplanmasında metrekare kesirleri atılır." hükmü yer almaktadır.

Diğer yandan Maliye Bakanlığı Van Defterdarlığının 09/04/2011 tarihli ve B.07.4.DEF.0.65.10.00-Bina İnşaat Harcı- 3 sayılı özelgesinde; "Buna göre,

1. Bina inşaat harcının hesaplanmasında; konutlarda, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulup, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dahil edilmek suretiyle inşaat alanı her bir bağımsız bölüm için, binada işyerleri bulunması halinde ise, inşaat alanı müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dahil edilmek suretiyle her bağımsız bölüm için ayrı ayrı inşaat alanının tespit edilmesi,

...
gerekmektedir." denilmiştir.

Bu hükümlerin yanı sıra bina inşaat harcının hangi tarifeye göre alınacağı Ek 6 ncı maddede hükme bağlanmış olup, aynı Kanun'un 96 ncı maddesi kapsamında 07/05/2005 tarihli ve 25808 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 65, 74, 77, 84 ve ek 6 ncı maddelerinde belirlenen maktu harç tarifelerinin, belediye grupları itibarıyla hangi tutarda uygulanacağı belirlenmiştir.

2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'ndaki bina inşaat harç tarifeleri;

1-Konut İçin (YTL)	Belediye Grubu				
	1	2	3	4	5
İnşaat Alanı					
a) 100 m ² ye kadar	0,75	0,7	0,65	0,6	0,5
b) 101-120 m ²	1,5	1,40	1,35	1,20	1
c) 121-150 m ²	2,25	2	1,9	1,75	1,25
d) 151-200 m ²	3	2,75	2,5	2,25	2
e) 200 m ² den yukarı	3,75	3,5	3	2,75	2,5

2- İşyeri İçin (YTL)	Belediye Grubu				
	1	2	3	4	5
İnşaat Alanı					
a) 25 m ² ye kadar	3	2,75	2,5	2,25	2
b) 26-50 m ²	4,5	4	3,75	3,5	3
c) 51-100 m ²	6,0	5,5	5	4,5	4
d) 100 m ² den yukarı	7,5	7	6	5,5	5

şeklinde belirtilmiş olup Belediyesi 2011/1 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği eki listenin 955 inci sırasında 1. Grup belediye grubunda yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde Belediyesi sınırları içerisinde konutlar için bina inşaat harcı, **her bir bağımsız bölümün brüt alanı** (özel garaj ve özel depo var ise dahil edilir) 1. Grup belediye grubunun altındaki alanlar ile karşılaştırılarak hangi alana denk gelir ise o alanı içeren tutar ile çarpımı sonucu; işyeri için bina inşaat harcı ise inşaat alanı, müstemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dahil edilmek suretiyle her bağımsız bölüm için ayrı ayrı hesaplanır. Matrahın hesabında, metrekare kesirleri dikkate alınmaz. Somut olayda, konut ve işyeri harcı aşağıdaki şekilde hesaplanır.

Konut adedi	Konut alanı m ² (brüt)	Eklenti		Brüt alan m ²	Birim m ²	Tutar
1	148			148	3	444
İşyeri adedi	İşyeri alanı m ² (brüt)	Eklenti	Ortak alan payı	Top. brüt alan m ²	Birim m ²	Tutar
1	90		74,55	164,00	7,50	1.230
Bina inşaat harcı						1.674

Öte yandan 2464 sayılı Kanun'un "Ücrete tabi işler" başlıklı 97 nci maddesindeki "Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet (...) için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediye'ye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir." hükmü ile harç ve katılma payı kapsamına girmeyen ve ilgililerin isteğine bağlı olarak belediyelerin yerine getirdiği hizmetler karşılığında alınması gereken ücretler belediye meclis kararı ile belirlenmektedir. Bu bakımdan ilgililerin isteğine bağlı olarak yerine

getirilen hizmet yapılmadan önce bu hizmet bedeli ücretin ilgiliden tahsil edilmiş olduğundan sürecin gecikmesi nedeniyle ücret farkının alınmaması gerekmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği

..... Belediye Başkanlığına

Bilgi

..... Valiliğine

(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü)