

ÖZET: Bina inşaat harcının muafiyetleri ve istisnaları hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622.02-454281
Konu : (GÖRÜŞ) Bina İnşaat Harcının
Muafiyetleri ve İstisnaları Hk.

15.03.2021

... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : a) ... Belediyesinin 11.02.2021 tarihli ve 567 sayılı yazısı.
b) 12.02.2021 tarihli ve 283497 sayılı yazınız.

İlgi yazılar ile özetle; 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 7 nci Bölümünde “Bina İnşaat Harcı” başlıklı Ek 2 nci maddesinin (c) fıkrasında, “Her türlü fabrika, değirmen, sınai nitelikli imalathaneler ve tersaneler, organize sanayi bölgelerinde yapılan her türlü bina inşaatı ile sera ve benzeri örtü altı yapılan tesisler, ahır, samanlık, kümes, su ürünleri ve hayvan barınağı ile yemlik gibi yapı ve tesis inşaatı”nın bina inşaat harcından müstesna olduğunun belirtildiği; bahse konu inşaatların, işgal harcı, yol katılım payı, plan proje tasdik harcı vb. harçlardan muaf tutulup tutulamayacağı, bu harçların alınmasının gerekip gerekmediği hususunda tereddüde düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1. 2462 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.*

a) *inşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile il özel idareleri ve belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalar,*

b) *Hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları,*

c) **(Değişik: 1/6/2007-5679/1 md.) Her türlü fabrika, değirmen, sınai nitelikteki imalathaneler ve tersaneler, organize sanayi bölgelerinde yapılan her türlü bina inşaatı ile sera ve benzeri örtü altı tarım yapılan tesisler, ahır, samanlık, kümes, su ürünleri ve hayvan barınağı ile yemlik gibi yapı ve tesis inşaatı,**

d) *Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler,*

e) *Kooperatifler eliyle, anasözleşmelerine uygun olarak, yapılan sanayi ve küçük sanat siteleri ile esnaf çarşıları,*

f) *Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler, bunların müstemilatı,*

g) *Karşılık gözetmeksizin Devlete devrolunmak şartıyla inşa edilen okullar ve öğrenci yurtları,*

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,*

i) *Yangın, su basması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların sahipleri tarafından, afete maruz kalınacağına yetkili kuruluşlarca tebliğ*

tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde, kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar,

j) Bina inşaat harcı ödemek veya istisnadan yararlanmak suretiyle inşaat ruhsatı alınmış olupda 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 Bakanlığında 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 maddesine göre; “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.

2. 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.

...”

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 taşıtlarca işgalleri.” hükmü yer almaktadır.

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

3. 2464 sayılı Kanununun 86-94 üncü maddelerinde, yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılma paylarına ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Kanununun 90 inci 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 Kanununun 89 uncu maddesinin (a) fıkrasında da, harcamalara katılma paylarının bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Kanununun 91 inci maddesine göre, harcamalara katılma paylarının tahakkukunun, işler hangi ihale usulü ile yapılmış olursa olsun hizmetin tamamlanarak halkın istifadesine sunulmasından sonra yapılacağı; Kanununun 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 (c) fıkrasına göre, her türlü fabrika, değirmen, sınai nitelikteki imalathaneler ve tersaneler, organize sanayi bölgelerinde yapılan her türlü bina inşaatı ile sera ve benzeri örtü altı tarım yapılan tesisler, ahır, samanlık, kümes, su ürünleri ve hayvan barınağı ile yemlik gibi yapı ve tesis inşaatının bina inşaat harcından müstesna olduğu, ayrıca olayına münhasır olmak üzere Ek 2 nci madde kapsamında yer alan inşaatların bina inşaat harcından istisna olacağı, buna ilaveten 80 inci maddesine göre, sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler bu harçtan istisna olacağı,

-İmar mevzuatı gereğince belediyelerce tahsil edilecek 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 Kanununun 56 ncı maddesi kapsamındaki idareler ile ilgili mevzuata uygun olarak kara ticari taşıtlarının beklemlerine tahsis edilen yerlerin bu taşıtlarca 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, harç ve harcamalara katılma payına ilişkin farklı kanunlarda istisna/muafiyete ilişkin hükümler bulunduğundan konunun olayına münhasır olarak değerlendirilebileceği,

Mütalaa edilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür