

Not: Kullanım amacı değişikliği sonrası imar ile ilgili harçların alınıp alınmayacağı hk.

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

Sayı : 7118846/622.02/854607

28/04/2021

Konu : GÖRÜŞ (Yapı Kullanmaya Esas Harç ve Ücretler Hk.)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 02.04.2021 tarihli ve 684622 sayılı yazısı.

İlgi yazı ve ekinde, ..... ili, ..... ilçesi, ..... (yeni: .....) Mahallesi 555. Sokak üzerinde 7/3 dış kapı numarasında yer alan 171 ada 56 parsel sayılı taşınmaz üzerinde imar planında Özel İlköğretim ve Yurt Tesisleri Alanında bulunan 1492 m<sup>2</sup> lik okul inşaatına ve yine 171 ada 56 parselde 7 dış kapı numarasında bulunan 3600 m<sup>2</sup> lik okul inşaatına imar planı ve yapı ruhsatına uygun olarak yapı kullanmaya esas harç ve ücretlerin tahsil edilerek yapı kullanma izin belgesi verildiği, mal sahibinin talebi doğrultusunda söz konusu alanda plan değişikliğine gidildiği ve Büyük Sanayi ve Depolama Alanı olarak kesinleştiği, 171 ada 56 parselde bulunan yapılardan birinin sanayi depo diğerinin sanayi fabrika tesisi olarak kullanılmak üzere yapı ruhsatları düzenlendiği, yapı kullanma izin belgesi aşamasında mal sahibinin dilekçesinde “herhangi bir m<sup>2</sup> fazlalığı ve azalması söz konusu olmayan, proje ve eklerine göre inşa edilen ve ilk ruhsat sahibi tarafından yapı kullanma harç ve ücretleri ödenerek yapı kullanma izin belgesi alınan bu yapılara kullanım değişikliği sebebiyle tekrar yapı kullanma harç ve ücretlerinin ödenmesinin mükerrerlik olacağı” belirtilerek konu ile ilgili olarak Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Yapı ruhsatı” başlıklı 21 inci maddesinde “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması mecburidir.

**Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.**

*Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

...” hükmü, plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında, “...

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

...

y) *Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)*” hükümleri yer almaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun bina inşaat harcını düzenleyen ek birinci 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 ile mezkur Kanun'un “*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 Kanunu'na 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.”* hükümleri bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde yapılarda kullanım amacının değiştirilmesinin esaslı tadilat ve ruhsata tabi olduğu, esaslı tadilat nedeniyle yeni yapı kullanma izni belgesi talep edilmesi halinde yapı kullanma izni harcı ve ilgili ücretlerin alınması gerektiği, aksi yönde herhangi bir düzenleme bulunmadığı, bu nedenle yeni bir yapı kullanma izni belgesi düzenlenmesi halinde yapı kullanma izni harcı ve ilgili ücretlerin alınabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür