

**Not: Taşınmazın satışı halinde yapı ruhsatında isim değişikliği hakkında**

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

Sayı : E-14399437-622.02-1639801

03/09/2021

Konu : GÖRÜŞ (Taşınmazın Satışı Halinde Yapı  
Ruhsatında İsim Değişikliği Hk.)

..... VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne)

İlgi : 18.08.2021 tarihli ve 1518117 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile ..... Belediye Başkanlığının mülkiyetinde olan ..... Mahallesi ..... ada, ..... parsel üzerinde yer alan henüz inşaat çalışması tamamlanmamış yapının üçüncü bir kişiye 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu doğrultusunda satış işleminin yapıldığı, inşaat için belediyelerince satış işleminden evvel inşaat ruhsatı düzenlendiği ve bu işlem için 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu gereğince harçların alınmadığı, ihale işlemi sonrasında düzenlenecek olan isim değişikliği ruhsatında; arsa sahibi, müteahhit, şantiye şefi ve fenni mesullerin isimlerinin değiştirilmesi gerektiği, bu işlem esnasında natamam olarak devredilen inşaat için daha önce alınmamış harç ve ücretlerin isim değişikliği ruhsatı düzenlenirken alınıp alınmayacağı hususunda tereddüde düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı" başlıklı 20 nci maddesinde;  
"Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,  
b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü,

"Yapı ruhsatıyesi" başlıklı 21 inci maddesinde; "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi 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 siva, 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.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükmü,

“Ruhsat müddeti” başlıklı 29 uncu maddesinde; “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

...” hükmü,

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nun; “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.

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,

“İstisnalar” başlıklı Ek 2 nci maddesinde “Aşağıdaki bina inşaatları bina inşaat harcından müstesnadır.

a) İnşaat 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, (1)

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 müştemilatı,

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 kuruluşlarınınca 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 Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi belediyeye ibraz etmeye mecburdurlar.” hükmü,

“Harcın ödenmesi ve yeri” başlıklı Ek 5 inci maddesinde “ Bina İnşaat Harcı, inşaat ruhsatının alınmasından önce makbuz karşılığında ilgili belediyeye ödenir.

İnşaatın kısmen yapılması veya hiç yapılmaması halinde inşaat ruhsatı kısmen veya tamamen iptal edilirse, daha önce ödenmiş olan harçta gerekli düzeltme ve iadeler yapılır.” hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin “Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler” başlıklı 54 üncü maddesinde; “(1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

...

**(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.**

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

... ” hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde, 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 maddesinde belirtilen kapsamdaki binaların bina inşaat harcından istisna olacağı, bina inşaat ruhsatının hükümsüz hale gelmesi halinde yeniden ruhsat alınmasının zorunlu olduğu, dolayısıyla belediyeye ait ihalesi yapılan inşaat halindeki yapıyı devralanlar tarafından inşaat çalışmalarına başlanabilmesi için yürürlükteki imar planı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuata göre yeniden yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmekte olup bu durumda 2464 sayılı Kanun uyarınca gerekli harcın ve ücretlerin tahsil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür