

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

Sayı : E-14399437-622.02-2020825
Konu: GÖRÜŞ (Cins Tashihi Harcı Hk.)

25/10/2021

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi: a) Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 11.10.2021 tarihli ve 116044 sayılı yazısı.
b) 21.09.2021 tarihli ve 1744174 sayılı yazımız.
c) Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 12.09.2021 tarihli ve 1685680 sayılı yazısı.
ç) Belediye Başkanlığının 03.09.2021 tarihli ve 29907 sayılı yazısı.
d) Vergi Dairesi Müdürlüğünün 31.08.2021 tarihli ve 89988 sayılı yazısı.

İlgi (c) yazı ve ekleri ile yapı kayıt belgesi alınmış yapıların cins değişikliği aşamasında cins tashihi harcının hangi kurum tarafından tahsil edileceği konusunda tereddüt hasıl olduğu belirtilerek Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinde "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile) (...) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.(1)

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi

halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

...” hükmü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’ın “Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri” başlıklı 6 ncı maddesinde “...

(4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

d) (Değişik: RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

(Değişik cümleler: RG-20/9/2018-30541) ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.

...” hükmü,

Gelir İdaresi Başkanlığının ilgi (a) yazısında “...

Bilindiği üzere, 7327 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 10 uncu maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanununun 132 nci maddesine eklenen fıkrada, "Bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifinin "I- Tapu işlemleri:" başlıklı bölümününün 13 numaralı fıkrasının (a) bendine göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcı, ilgili belediyesince yapı kullanma izni harcı ile birlikte makbuz karşılığı peşin olarak tahsil edilir. Bu suretle tahsil olunan harçlar; şekil, içerik ve muhteviyatı Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bir bildirim ile cins tashihi harcının tahsiline yetkili vergi dairesine, tahsil edildiği günün akşamına kadar bildirilip ödenir. ..." hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla, belediyelere yapı kullanma izni almak için yapılan başvurulara istinaden yapı kullanma izni harcı ile birlikte cins tashihi harcının da belediyelerce tahsil edilerek, tahsil edildiği günün akşamına kadar ilgili vergi dairesine bildirilip ödenmesi gerekmektedir.

...

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine göre düzenlenen yapı kayıt belgesi uyarınca yapılan cins değişikliğinde harç uygulamasına ilişkin açıklamalara Başkanlığımızın 21/9/2018 tarihli ve 121334 sayılı Genel Yazısında yer verilmiş olup, anılan yazı Başkanlığımız internet sitesinde de yer almaktadır.

Bu itibarla, yapı kayıt belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri dahil tapuda yapılacak cins değişikliği işlemlerinde, söz konusu Genel Yazıda belirtildiği üzere, yapı kayıt belgesine konu yapıya ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümlerin veya sair tesislerin maliklerine ait bilgileri içeren ve ilgili vergi dairesi müdürlüğüne/mal müdürlüğüne ibraz edilmek üzere tapu müdürlüğüne başvuru sahibine verilen yazı ile birlikte yapılan başvurular üzerine,

- İlgili tapu müdürlüğünün yazısında belirtilen bağımsız bölüm vesair tesislerin adedi ve malikleri dikkate alınmak suretiyle ilgili vergi dairesi müdürlüğü/mal müdürlüğüne, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifinin I/13-a fıkrasına göre her bir bağımsız bölüm vesair tesis için maktu harç tahsil edilecek,

- İlgili vergi dairesi müdürlüğü/mal müdürlüğü tarafından ilgili tapu müdürlüğüne hitaben harcın ödendiğini ve cins değişikliğinin gerçekleştirilebileceğini belirten 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği eki yazı (EK-3) düzenlenerek mükellefe verilecektir.” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde;

1. 492 sayılı Kanun kapsamında yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında yapı kullanma izni harcı ile cins tashihi harcını belediyelerin tahsil edeceği, belediyelerin tahsil ettiği cins tashihi harcını tahsilatın yapıldığı günün akşamına kadar ilgili vergi dairesine bir bildirim ile ödeyeceği,

2. 3194 sayılı Kanun’un Geçici 16 ncı maddesine göre yapı ruhsatı alıp yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dâhil olmak üzere cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebileceği söz konusu yapıya ilişkin cins değişikliği harcının ilgili vergi dairesi müdürlüğü/mal müdürlüğüne tahsil edildikten ve ilgili tapu müdürlüğüne hitaben harcın ödendiğini ve cins değişikliğinin gerçekleştirilebileceğini belirten 59 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği eki yazı (EK-3) düzenlendikten sonra Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’da belirtilen belgeler ile tapu müdürlüğüne işlemlerin yapılacağı,

değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür V.

DAĞITIM

Gereği

..... Belediye Başkanlığına

Bilgi

..... Valiliğine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)