

TOKİ' ye ait olup şirket tarafından yüklenilen inşaat işiyle ilgili olarak Bina İnşaat Harcı Matrahının hesaplanması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.02[Ek.4.2015/7.2.10-318469]-65756
Tarih	25.05.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.02[Ek.4.2015/7.2.10-318469]-65756 25/05/2016

Konu : Bina İnşaat Harcı Matrahının Hesaplanması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) ait olup şirketiniz tarafından yüklenilen "TOKİ Kars İli Sarıkamış İlçesi 308 Adet Konut İle Altyapı Çevre Düzenlemesi İnşaat İşİ"ne ilişkin olarak ilgili Belediyece bina inşaat harcının aranıldığı belirtilerek, ilgili mevzuata göre bu harcın; toplam inşaat metrekaresi üzerinden mi, yoksa her bağımsız bölümün ayrı ayrı metrekaresi üzerinden mi hesaplanması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde, 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 tutulacağı; Ek 4 üncü maddesinde de bina inşaat harcının matrahının, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleri olduğu; konut inşaatlarında inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlüklerin hariç tutularak, özel garaj ve özel depo gibi müstemilatın dahil edileceği; işyeri inşaatlarında, inşaat alanına müstemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümünün dahil edileceği; matrahın hesaplanmasında metrekare kesirlerinin atılacağı hükme bağlanmıştır.

Bina inşaat harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleri olup Ek madde 6'da konut inşaatı ve işyeri inşaatı için bina inşaat harcının m² başına inşaat alanına göre en az ve en çok miktarlarının yer aldığı tarife belirlenmiştir.

2464 sayılı Kanunun 96 ncı maddesinin (A) fıkrasında; Bakanlar Kurulunun, bu Kanunda en az ve en çok miktarları gösterilen vergi ve harçların tarifelerini belediye grupları itibarıyla tayin ve tespit edeceği hükme bağlanmıştır. Bu yetkiye istinaden hazırlanan ve 7/5/2005 tarihli ve 25808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde yer alan listenin (VIII) numaralı bölümünde belediye grupları itibarıyla konut ve işyeri için inşaat alanına göre bina inşaat harcı miktarlarının yer aldığı tarife tespit edilmiştir.

Öte yandan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, "*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır.*" hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, TOKİ'ye ait olup şirketinizce yüklenilen söz konusu inşaat işiyle ilgili olarak bina inşaat harcı matrahının, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümlerinin dikkate alınarak hesaplanması gerekmektedir. Ayrıca, konut inşaatlarında inşaat alanının tespitinde sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutularak, özel garaj ve özel depo gibi müstemilatın; işyeri inşaatlarında ise inşaat alanına, müstemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümünün dahil edilmesi gerekmektedir.

Bina inşaat harcının ise her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahası alanının, 2464 sayılı Kanunun Ek 6 ncı maddesinde düzenlenen tarifedeki konut veya işyeri için belirtilen en az tutarla çarpılması sonucu bulunması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.