

Bina inşaat harcı matrahının tespitinde her bir bağımsız bölümün ayrı ayrı olarak mı, yoksa binanın toplam yüzölçümü üzerinden mi hesaplanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.65.10.00-Bina İnşaat Harcı-3
Tarih	09.04.2011

T.C.

VAN VALİLİĞİ

Defterdarlık DEFTERDARLIK GELİR MÜDÜRLÜĞÜ/VAN

İVEDİ

Sayı : B.07.4.DEF.0.65.10.00-Bina İnşaat Harcı-3 09/04/2011

Konu : Bina İnşaat Harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Başkanlığı (...) tarafından firmanıza ihale edilen ..., genel altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işine ait yapı ruhsatı için firmanız ... Belediyesine müracaatta bulunarak, yoksul grubuna yönelik olan (224 adet konut) ve iki farklı tipten oluşan konutlardan 128 adedi brüt alanı 56 m² ve geriye kalan 96 tane konutun brüt alanları 40.20 m² olduğu, ruhsata esas toplam inşaat alanı ise 11.119,36 m² olduğu, ilgili belediye tarife uygularken inşaat alanı 100 m² ye kadar olan tarifeyi uygulaması gerekirken, toplam inşaat alanı olan 11.119,36 m² yi esas alıp inşaat alanı 200 m² den yukarı olan tarife üzerinden harç almak istediğinden bahisle bina inşaat harcı matrahının tespitinde her bir bağımsız bölümün ayrı ayrı olarak mı, yoksa binanın toplam yüzölçümü üzerinden mi hesaplanacağı hususunda Defterdarlığımızdan görüş sorulmaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 4 üncü maddesinde,

"Bina inşaat harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleridir.

Konut inşaatlarında, inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerde gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulur, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dahil edilir.

İşyeri inşaatlarında, inşaat alanına müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dahildir.

Matrahın hesaplanmasında metrekare kesirleri atılır."

hükümleri yer almaktadır.

Bina inşaat harcı tarifesi 2464 sayılı Kanunun 5281 sayılı Kanunla değişik Ek 6 ncı maddesinde yer almaktadır. Anılan Kanunun 96 ncı maddesinin (A) fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulu, bu Kanunda en az ve en çok miktarları gösterilen aşağıda yazılı vergi ve harçların tarifelerini belediye grupları itibariyle tayin ve tespit eder." hükmüne istinaden bina inşaat harcı tarifesi 7/5/2005 gün ve 25808 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiştir.

Öte yandan, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 9 uncu maddesine 5492 sayılı Kanunla eklenen ikinci fıkrasında, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üstyapı 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..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre,

1. Bina inşaat harcının hesaplanmasında; konutlarda, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulup, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dahil edilmek suretiyle inşaat alanı her bir bağımsız bölüm için, binada işyerleri bulunması halinde ise, inşaat alanı müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dahil edilmek suretiyle her bağımsız bölüm için ayrı ayrı inşaat alanının tespit edilmesi,

2. TOKİ tarafından yaptırılacak yapılardan belediyelerin hangi grupta yer aldığına bakılmaksızın bina inşaat harcının, 2464 sayılı Kanunun Ek 6 ncı maddesinde belirtilen en az tutarlar ile her bağımsız bölümün inşaat alanının ayrı ayrı çarpılması suretiyle hesaplanması,

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Defterdar

(*) 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026