

Satışı Yapılan Gayrimenkule Ait Ruhsatın Yeni Malik Tarafından Yenilenmesinde Harç Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.02[Ek.1-2016/7.1.7-263083]-119990
Tarih	02.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.02[Ek.1-2016/7.1.7-263083]-119990 02.05.2017

Konu : Satışı yapılan gayrimenkule ait ruhsatın yeni malik tarafından yenilenmesinde harç uygulaması.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formunuz, ilgi (b)'de kayıtlı ek dilekçeniz ve eklerinde, ... ilçesi ... mahallesi ... pafta ... parselde kayıtlı arsayı ... tarih ve ... sayılı inşaat ruhsatı için belediyeye ödenen ... bedel ve tüm imar hakları ile 26/04/2013 tarihinde satın aldığınız, söz konusu arsa imara kapalı olduğundan bu dönemde inşaatla başlayamadığınız, 2014 yılında yeni imar durumuna uygun projelendirdiğiniz, söz konusu projelendirme işlemi sonrasında arsanızın 2.151 m2'sinin yeşil alan olarak Belediyeye bedelsiz olarak verildiği ve bu sebeple pafta numarasının değiştiği, yeniden ruhsat düzenleme işlemi olmasına rağmen ruhsat harçlarının bugünkü tarife üzerinden yeniden tahakkuk ettirildiği, tahakkuk ettirilen harçtan önceki malikin ödediği tutarın mahsubu için önceki malikin muvafakatının istenildiği belirtilerek, yeniden ruhsat düzenleme işleminde bina inşaat harcının hesaplanıp hesaplanmayacağı ve önceki ödemelerin mahsup edilmesinde eski maliklerin muvafakatının istenilip istenilmeyeceği hususunda

Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek 6 ncı maddesinde yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu; Ek 2 nci maddesinin (j) fıkrasında bina inşaat harcı ödemek veya istisnadan yararlanmak suretiyle inşaat ruhsatı alınmış olup da İmar Kanununun 10 uncu maddesi gereğince, ruhsatları yenilenen binaların, bina inşaat harcından istisna tutulduğu; Ek 5 inci maddesinde ise bina inşaat harcının inşaat ruhsatının alınmasından önce makbuz karşılığında ilgili belediyeye ödeneceği ve inşaatın kısmen yapılması veya hiç yapılmaması halinde inşaat ruhsatı kısmen veya tamamen iptal edilirse, daha önce ödenmiş olan harçtan gerekli düzeltme ve iadelerin yapılacağı hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Öte yandan İmar Kanununun 10 uncu maddesi Mülga 6785 sayılı İmar Kanununun maddesi olup, bu maddeye karşılık gelen düzenleme 3194 sayılı İmar Kanununun 29 uncu maddesi ile yapılmış bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 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 yer almaktadır.

2464 sayılı Kanunun Ek 2 nci maddesinin (j) fıkrasına göre, bina inşaat harcı ödemek veya istisnadan yararlanmak suretiyle inşaat ruhsatı alınmış olup da İmar Kanununun 29 uncu maddesi gereğince ruhsatları yenilenen binaların, bina inşaat harcından istisna tutulması mümkün bulunmaktadır. Ek 5 inci maddesine göre ise, inşaatın kısmen yapılması veya hiç yapılmaması halinde inşaat ruhsatı kısmen veya tamamen iptal edilirse, daha önce ödenmiş olan harçtan gerekli düzeltme ve iadeler yapılacaktır.

3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi gereğince iki yıllık süre içinde inşaatla başlanamaması veya inşaatla başlandığı halde her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmemesi halinde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir.

Bu itibarla, konuyla ilgili olarak ... Belediye Başkanlığından bilgi istenilmesi üzerine anılan Belediye Başkanlığından alınan cevabi yazıda bahse konu arsa için ... tarafından alınan ... tarihli ve ... sayılı yapı ruhsatının inşaatla iki yıl içinde başlanmadığından 25/07/2010 tarihi itibarıyla hükümsüz hale geldiği,

25/07/2013 tarihinde de ruhsatın beş yıllık süresinin dolduğu, ruhsat hükümsüz hale geldikten sonra arsanın ... ve hissedarları tarafından satın alındığı ve tamamen farklı bir proje ile yeniden yapı ruhsatı talebinde bulunulduğu, yeni alınacak ruhsatın "yeniden ruhsat düzenlenmesi" işlemi olduğu bildirilmiştir.

Buna göre, 2464 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre inşaatın kısmen yapılması veya hiç yapılmaması halinde inşaat ruhsatı kısmen veya tamamen iptal edilirse, daha önce ödenmiş olan harçtan gerekli düzeltme ve iadelerin yapılacağı hükme bağlandığından, 3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde yer alan hükümler doğrultusunda hükümsüz sayılan ruhsatlar için ödenen harçların yeni ruhsat alımında mahsuba konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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.

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