

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ödenen harç tutarı tenzil edilir.Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız birimlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.66/6609-452
Tarih	24.05.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

SAYI : B.07.0.GEL.0.66/6609-452

KONU:

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

..... Yapı Kooperatifi tarafından Bakanlığımıza verilen 24.3.2005 tarihli dilekçe ve eki ile konu hakkında
..... Belediye Başkanlığından alınan 13.4.2005 gün ve 019/2005/4492/4489 sayılı yazının bir örneği
ilişikte gönderilmiş olup, konu ile ilgili Bakanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

Söz konusu yazıda, 1995 yılında 150 m2'nin altında konut yapmak amacıyla ruhsat alındığı ve ruhsat
harcından muaf tutulduğu ancak, inşaatın mimari projesinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı, yapıda
yaklaşma mesafesi nedeniyle inşaat ruhsatının yenilenmesi gerektiği bildirilerek, bina inşaat harcı ödenip
ödenemeyeceği hususunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü
sorulmaktadır.

Bilindiği gibi, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1' inci maddesinin birinci fıkrasında, "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 tarifiede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir." denilmekte ve dördüncü fıkrasında ise, "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." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 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.

Buna göre, adı geçen kooperatif tarafından Belediyesi sınırları içinde 1995 yılında 150 m2'nin altında konut yapmak amacıyla, bina inşaat harcından istisna tutularak ruhsatı alınan inşaatın, ruhsatının 2005 yılında yenilenmesi ve plan tadili yapılması halinde bina inşaat harcının alınmaması gerekmektedir.

Ancak, ruhsat yenilenmesi sırasında inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde harç alınması gerekmektedir. Harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanmak suretiyle alınır.

Bilgi edinilmesini, konu ile ilgili Bakanlıkları görüşünün belirlenerek gerekli duyurunun yapılmasını ve sonucundan Bakanlığımıza da bilgi verilmesini arz ederim.

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