

Kırsal Yerleşik Alanda Yapılacak İnşaatla Belediye Gelirleri Kanunu Uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	90792880-175.02[2022/15]-429227
Tarih	20.09.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-175.02[2022/15]-429227

21.09.2022

Konu : Kırsal Yerleşik Alanda Yapılacak İnşaatla Belediye Gelirleri Kanunu Uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Büyükşehir Belediye Meclisinin ... tarih ve ... sayılı Kararı uyarınca "*kırsal yerleşik alan*" olarak ilan edilen alana yapılacak inşaatın 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınacak harçlardan, harcamalara katılma paylarından ve imar durum harcından muaf olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 olduğu; 79 uncu maddesinde, belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden istenecek her türlü kayıt suretleriyle gayrimenkullerle ilgili harita plan ve krokilerin suretlerinin kayıt ve suret harcına tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 80 inci maddesinde,

"İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

a) Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanununa göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcına" (teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),

b) Verilecek ifraz ve tevhit kararları "İfraz ve Tevhit Harcına",

c) Proje tasdik işlemleri "Plan ve Proje Tasdik Harcına",

d) Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına",

f) Yapı kullanma izni verilmesi işleri "Yapı Kullanma İzni Harcına" tabidir." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 86 ila 94 üncü maddelerinde ise harcamalara katılma paylarına ilişkin hükümler düzenlenmiş olup 86 ncı maddesinde yol harcamalarına katılma payı, 87 nci maddesinde kanalizasyon harcamalarına katılma payı, 88 inci maddesinde ise su tesisleri harcamalarına katılma payı düzenlenerek, 91 inci maddesinde harcamalara katılma paylarının tahakkukunun, işler hangi ihale usulü ile yapılmış olursa olsun, hizmetin tamamlanarak halkın istifadesine sunulmuş olmasından sonra yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

2464 sayılı Kanunun 97 nci maddesinde ise belediyelerin, bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkili oldukları belirtilmiş ve belediyeye tekel olarak verilmiş işlerin kendi özel hükümlerine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 16/10/2020 tarihli ve 7254 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesiyle 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa eklenen ek 3 üncü maddede, "*Köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde bulunup sosyo-ekonomik durumu, şehir merkezine uzaklığı, belediye hizmetlerine erişebilirliği, mevcut yapılaşma durumu ve benzeri hususlar dikkate alınarak ilgili ilçe belediye meclisinin kararı ve teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisinin en geç doksan gün içinde alacağı karar ile kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler, kırsal mahalle kabul edilir. Bu belirlemenin mahalle düzeyinde yapılması esastır. Ancak; tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan vasfı bu fıkra da belirtilen usulle kaldırılabilir.*

...

Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde; gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve araziler ile mesken amaçlı kullanılan binalar ve zirai istihsalde kullanılan bina, arsa ve araziler 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisinden muaftır. Bu yerlerde, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler için emlak vergisi %50 indirimli uygulanır. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlar alınmaz; anılan Kanuna göre alınması gereken diğer vergi, harç ve harcamalara katılma payları %50 indirimli uygulanır. Bu yerlerde içme ve kullanma suları için alınacak ücret en düşük tarifenin işyerleri için %50'sini, konutlar için %25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir. 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca bilanço esasına göre defter tutan mükellefler için bu fıkra da belirtilen muafiyet ve indirimler uygulanmaz.

..." hükmü yer almaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanarak 15/4/2021 tarihli ve 31455 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinde,

"MADDE 8 -(1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanın ilanı sonrasında bunlarla ilgili uygulamalar, ilgili büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılı takip eden takvim yılının başından itibaren başlar.

(2) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlar ile ilgili uygulamalar, 6 ncı maddedeki usule göre yapılacak çıkarılma işlemine ilişkin ilgili büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılın sonuna kadar devam eder.

Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan muafiyetler

MADDE 9 - (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;

...

b) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlardan,

muafıdır.

Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan indirimler

MADDE 10 - (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;

...

b) 2464 sayılı Kanun uyarınca alınması gereken vergi, harç (bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlar hariç) ve harcamalara katılma payları %50,

indirimli uygulanır.

...

Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlarda uygulanmayacak muafiyetler ve indirimler

MADDE 11 - (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca bilanço esasına göre defter tutan (sadece hasılat defteri tutan yabancı nakliyat kurumları dâhil) mükellefler, 9 uncu ve 10 uncu maddelerde belirtilen muafiyet ve indirimlerden yararlanamazlar.

(2) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan uygulamasında muafiyet ve indirimlerin başlaması ve son bulmasında, 213 sayılı Kanuna göre bilanço esasına göre defter tutma yükümlülüğünün başladığı ve son bulunduğu tarihler dikkate alınır." denilmektedir.

Buna göre, büyükşehir belediye meclisinin aldığı karar ile "kırsal mahalle" veya "kırsal yerleşik alan" olarak belirlenen yerlerde, büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılı takip eden takvim yılından itibaren 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlar alınmayacak olup, anılan Kanuna göre alınması gereken diğer vergi, harç ve harcamalara katılma paylarının %50 indirimli uygulanması gerekmektedir. Ancak, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca bilanço esasına göre defter tutan mükellefler için bahse konu muafiyet ve indirimler uygulanmayacaktır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, "kırsal yerleşik alan"ın ... Büyükşehir Belediye Meclisinin ... tarih ve ... sayılı Kararı ile belirlendiği dikkate alındığında; bina inşaatının kırsal yerleşik alan

olarak belirlenen yerde bulunması ve 213 sayılı Kanun uyarınca bilanço esasına göre defter tutan mükellef olmamanız durumunda, 1/1/2023 tarihinden itibaren 2464 sayılı Kanun uyarınca alınacak olan bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçların alınmaması, anılan Kanuna göre alınması gereken diğer vergi, harç ve harcamalara katılma paylarının ise %50 indirimli olarak uygulanması gerekmektedir.

Bununla birlikte, 2464 sayılı Kanunda "imar durum harcı" adı altında bir harç düzenlenmemekte olup, söz konusu tutarın 2464 sayılı Kanunun 97 nci maddesinde belirtildiği şekilde belirlenen bir ücret olması halinde anılan Kanunda belediyelerce alınan ücretlere ilişkin herhangi bir muafiyet veya istisna hükmüne yer verilmediğinden bahse konu ücrete ilişkin muafiyet veya istisna uygulaması mümkün değildir.

Öte yandan, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, "*Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.*"; üçüncü fıkrasında "*Birinci ve ikinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır.*"; geçici 1 inci maddesinin onbeşinci fıkrasında ise "*Bu Kanuna göre tüzel kişiliği kaldırılan köylerde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları 31/12/2022 tarihine kadar (bu tarih dâhil) alınmaz ve 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendi, 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci bendi ile beşinci bendi, 66 ncı maddesinin birinci fıkrasının beşinci bendi hükümleri 31/12/2022 (bu tarih dâhil) tarihine kadar uygulanmaya devam edilir. Bu yerlerde içme ve kullanma suları için alınacak ücret 31/12/2022 tarihine kadar (bu tarih dâhil) en düşük tarifenin % 25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir.*" hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, bahse konu alanın 6360 sayılı Kanun kapsamında köy tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen yerlerden olması durumunda, bu alanla ilgili olarak anılan Kanunun geçici 1 inci maddesinin onbeşinci fıkrasında öngörülen muafiyet ve indirimlerin 31/12/2022 tarihine kadar uygulanacağı tabiidir.

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. — 09.09.2026