

Emlak GYO A.Ş. ile Hasılat Paylaşımli İnşaat İşinde İskan Harcı Tespiti Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.02[Ek.09-2016/7.1.2-16347]-83475
Tarih	20.06.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.02[Ek.09-2016/7.1.2-16347]-83475 20.06.2016

Konu : Emlak GYO A.Ş. ile hasılat paylaşımli inşaat işinde iskan
harcı tespiti.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketiniz arasında akdedilen "*Hasılat Paylaşımı Karşılığında İnşaat Yapımı Sözleşmesi*" uyarınca ... İli, ... İlçesi, ... Mah. ... pafta, ... ada, ... parselde kayıtlı ... bloktan oluşan ... projesinin, yüklenici sıfatıyla şirketinizin taahhüdünde bulunduğu ve yapının malikinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş. olduğu belirtilerek, proje kapsamında yapılan binalara ilişkin olarak ilgili Belediyece aranılacak olan iskan harçlarının, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunundaki ilgili tarifelerde belirtilen en az tutarlar üzerinden hesaplanıp hesaplanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatının (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Kanunun Ek 6 ncı maddesinde yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun Ek 4 üncü maddesine göre, 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.

Aynı Kanunun 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; 80 inci maddesinde de imar mevzuatı gereğince yapılacak işlem ve verilecek kararlar uyarınca "parselasyon harcı", "ifraz ve tevhit harcı", "plan ve proje tasdik harcı", "zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı" ve "yapı kullanma izni harcı"nın belediyelerce tahsil edileceği hükme bağlanmış olup 84 üncü maddesi ile çeşitli harçlara ait tarifeler belirlenmiştir.

Bu 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 ile bu harçlara ilişkin olarak uygulanacak tarifeler tespit edilmiştir.

Öte yandan, 2985 sayılı Kanunun 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.

Yukarıda yer alan hükme göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak bina inşaat harcı, kayıt ve suret harcı ve imar mevzuatı gereğince belediyelerce tahsil edilecek harçların 2464 sayılı Kanunda yer verilen tarifede belirtilen en az tutarlar üzerinden alınması gerekmektedir.

Ancak, 2985 sayılı Kanunun Ek 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenlemeden yalnızca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı

inşaatlarıyla ilgili olarak tahsil edilecek harçlar için yararlanılması mümkün bulunduğundan, anılan İdarenin iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile şirketiniz arasında düzenlenen "*Hasılat Paylaşımı Karşılığında İnşaat Yapımı Sözleşmesi*" uyarınca inşa edilen bahse konu gayrimenkullerle ilgili olarak bina inşaat harcı, kayıt ve suret harcı, imar mevzuatı gereğince belediyelerce tahsil edilecek harçların 2464 sayılı Kanunda yer verilen tarifede belirtilen en az tutarlar üzerinden alınması 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