

## **6306 SAYILI KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU İLE GETİRİLEN VERGİSEL TEŞVİK VEYA İSTİSNALAR:**

### **1-Giriş:**

Uygulamada kısaca “kentsel dönüşüm kanunu” olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yine Kanunun, Uygulama Yönetmeliği ise 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamasının amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde , fen ve sanat, norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme,tasfiye ve yenilemeler yapılmasıdır. Kanunun uygulamaya girdiği 2012 yılından itibaren yapılan 3 yönetmelik değişikliği ve 1 Anayasa Mahkemesi iptal kararı ile bu alandaki uygulamalara yön verilmeye çalışılmıştır.

### **2-Kentsel Dönüşüm Sürecinde Başvuru Ve Uygulama Süreci:**

Kentsel dönüşüm uygulamasından yararlanabilmek için, söz konusu uygulamadan faydalanacak yapı(bina) hak sahiplerinden birisi/veya kanuni temsilcisi tarafından; dilekçe ekindeki tapu, nüfus cüzdanı,bağımsız bölüm listesi ile Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca lisanslandırılmış mühendislik firmalarından birisine başvuru yapılır.Daha sonra söz konusu yetkilendirilmiş mühendislik firması gerekli teknik incelemeleri yapmak suretiyle Deprem Risk Raporu hazırlar,Bakanlık tapu kaydına “risklidir” şerhini koyar ve hak sahiplerine itiraz süreci de değerlendirmek üzere bildirilir.Hak sahipleri, hisse oranlarına göre ve en az 2/3 çoğunluğun onayı ile söz konusu binayı hangi yöntem ve paylaşım oranı ile, nasıl ve kime yaptıracaklarına karar verirler, daha sonra bina ortak karar protokolü hazırlanıp Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca gönderilmesi gerekmektedir. Hak sahiplerince anlaşma sağlamayan azınlığın hisseleri açık artırma usulü ile diğer maliklere satılır, alıcı yoksa kamulaştırılır. 6306 sayılı kanunda hak sahiplerinin/maliklerin riskli yapı kararı kesinleştikten sonra 2/3 arsa payı çoğunluğu ile ortak karar almasına yönelik düzenlemesi,geri kalan 1/3 lük hak sahiplerinin mülkiyet haklarına yönelik ciddi bir tehdit oluşturduğundan uyuşmazlıkların artmasına hak ve menfaat kayıplarına neden olabilmektedir.

### **3-Kentsel Dönüşümde Vergi/ Harç İstisna Ve Muafiyetleri İle Diğer Teşvikler:**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 7/9. maddesinde “ *bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem ,sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.*” hükmü yer almaktadır.

Buna göre;6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ile **ilgili kurum, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme,devir tesciller ile yapılan uygulamalar** nedeniyle alınması gereken ;

-492 sayılı Harçlar Kanununun 38. maddesi uyarınca alınan noter harçları,

-492 sayılı Harçlar Kanununun 57. maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları,

-2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79, 80, 84. ve ek 1. maddeleri uyarınca alınan belediye harçları,

-488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tabi kağıtlar sebebiyle alınan damga vergileri,

- 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi, Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler;

-Belediye Gelirleri Kanununun 86, 87, 88 ve 97. maddeleri ile 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 ve 23. maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 01.07.1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücretler,

-Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13.07.1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi **alınmayacaktır.**

Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerin, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınacaktır

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16/9-ç fıkrası hükmüne göre; ilgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin uygulanması;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi, Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Bu düzenlemede; “ilgili idare” terimi ile uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdare ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ifade edilmektedir. **Dolayısıyla müteahhit veya üçüncü kişilerin taraf olduğu sözleşme veya diğer uygulamalar hakkında kanunda yazılı istisnalar uygulanmayacaktır.** Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından da verilen özelleşmelerde de ; kentsel dönüşüm alanında taşınmazı bulunan ve bu taşınmazla ilgili riskli yapı olduğu tespit edilmiş olan hak sahibi maliklerin taraf olduğu iş ve işlemlerde noter harcı, tapu ve kadastro harcı istisnası uygulanacağı,söz konusu konutları yapan

**müteahhit adına tapuda yapılacak tescillerde istisna uygulamasına imkan verilmeyeceği belirtilmiştir.**Bu açıklamalardan görüleceği üzere, vergi idaresi 6306 sayılı yasa kapsamındaki istisnaları “daraltıcı bir şekilde” yorumladığı, istisnaların sadece uygulama alanındaki hak sahiplerine ve bunlarla ilgili işlemlere uygulanacağını, bunlar dışındaki işlemlerde söz konusu istisnalardan yararlanmanın mümkün olmadığını yönünde görüşleri mevcuttur.

Diğer taraftan, konut ve işyerlerinin tesliminde kdv oranını belirleyen düzenleme 01.01.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 2012/4116 sayılı B.K.K ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak sözkonusu kararname ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca “kentsel dönüşüm” kapsamında yapılan konut inşaatlarında, inşaat ruhsatı 01.01.2013 tarihinden sonrasında alınmış olsa bile net alanı 150 m2 ye kadar olan konutların tesliminde-yapı ruhsatının alındığı tarihteki inşaat arsasının birim m2 vergi değeri dikkate alınmaksızın- KDV oranı %1 olarak uygulanacağı yönünde düzenleme yapılmıştır. **Buna göre bu kanun kapsamında yapılan inşaatlarda, arsa (hak)sahiplerine veya 3. kişilere (diğer alıcılara) yapılan net alanı %150 m2 geçmeyen konut teslimlerinde kdv oranı %1 olarak uygulanacaktır.** Ancak kentsel dönüşüm kapsamında yapılan inşaatlardaki net alanı 150 m2 üstündeki konut veya işyeri teslimleri ise %18 kdv oranına tabi olacaktır.

6306 sayılı kanunun 5. maddesinde ve uygulama yönetmeliğinin 16.maddesinde gayrimenkul sahiplerinin anlaşması sonucu tahliye edilen yapıların sahiplerine, kiracılarına veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara **geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği yönünde düzenleme yapılmıştır.** Sözkonusu kira yardımının usul ve esasları , Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan 20.01.2015 tarihli kira yardımı uygulama kılavuzunda açıklanmıştır. Yine kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere, karşılığı dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilmektedir. Ancak kira desteğinden faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar kira desteğinden faydalanamaz.

Yukarıda kısaca açıklamaya çalıştığımız üzere, 6306 sayılı kanun ile daha modern ve sağlam yaşam alanları oluşturmak için yapıların hak sahiplerine bir takım vergi, harç, damga vergileri ile kira ve faiz desteği yardımı yapılması şeklinde teşvikler öngörülmüştür.