

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 7. Maddesinde Yapılan Değişiklikler Hakkında

Özet

10 Aralık 2018 Tarihli ve 30621 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

- **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7. Maddesinin 9. fıkrasında yer alan istisnanın hangi durumlarda uygulanacağına ilişkin daha detaylı bir açıklama getirilmiştir,**
- **Aynı maddenin 10. fıkrasında yapılan değişiklik ile mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7. Maddesinin 9 numaralı fıkrasında “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; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.” hükmü yer almaktaydı. Söz konusu hüküm başlangıçta riskli yapı, riskli alan, rezerv alanda yapılacak 6306 sayılı kanun kapsamındaki her türlü işlem sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar için kullanılabilir çok geniş kapsamlı bir istisna maddesi olarak yorumlanırken daha sonra Hazine ve Maliye Bakanlığı (o zamanki Maliye Bakanlığı) vergi istisnalarının sadece hak sahipleri ile yükleniciler arasındaki işlemlerde uygulanacağını belirtmiş buna uygun olarak da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan yönetmelikle benzer bir sınırlama getirilmiştir.

Bakanlık uygulamalarının ve Yönetmeliklerin yasaya aykırı olamayacağı, yasayı daraltan bir yorumun ancak yasa değişikliği ile uygulanabileceği şeklindeki düşüncemizin bugünkü Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklikle uyumlu olduğunu görmekten memnuniyet duyuyoruz. Artık yasa, 7. Maddenin 9. Fıkrasındaki istisnanın hangi durumlara uygulanacağı konusunda çok daha detaylı bir açıklama getirmiş oluyor.

Buna göre 6306 sayılı yasa çerçevesinde yapılacak işlemlere vergi ve harç istinasının ne şekilde uygulanacağına ilişkin anlayışımız aşağıda yer almaktadır.

Eski ve Yeni metin Karşılaştırma Tablosu

6306 Sayılı Kanun'un 7. Maddesinin 9 ve 10 numaralı Fıkraları	
Eski hali	10.11.2018 tarih ve 30621 sayılı RG'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren 29.11.2018 tarih ve 7153 sayılı "Çevre Kanunu ve Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun "un 24. Maddesi ile değişen
(9) 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.	<p>Yeni Hali</p> <p>(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;</p> <p>a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,</p> <p>b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,</p> <p>c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,</p> <p>ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkroda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.</p>
(10) Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulan 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 alınır.	(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz."

İstisna Kapsamına Giren Vergiler

Daha önceki yasa metninde olduğu gibi bu istisnanın kapsamına giren vergi, harç ve ücretler aşağıda sayılanlardır:

- Noter harcı,
- Tapu harcı,
- Belediyelerce alınan ücret ve harçlar,
- Veraset ve intikal vergisi,
- Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler,
- Damga vergisi,
- Banka ve sigorta muameleleri vergisi

İstisnadan Yararlanacak Olanlar

7153 sayılı yasa ile yapılan değişiklik sonrası yukarıda yer alan vergi, harç ve ücret istisnasından yararlanacak olanlar aşağıdaki şekilde sayılmıştır.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık),
- TOKİ,
- İller Bankası Anonim Şirketi,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri (İdare)
- Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler
- Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit
- Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik
- En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri
- En az bir yıldır sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri

İstisna Kapsamına giren işlem/sözleşme ve Uygulamalar

7153 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası aşağıda yer alan işlem, sözleşme ve uygulamalar istisna kapsamına girmektedir.

- Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri
- Bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

- Bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler,
- Bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar.

Yukarıda özetlemeye çalıştığımız işlem, sözleşme ve uygulamaların yararlanacağı istisnaların mükellef bazında detayını gösteren tablo yazımız ekinde yer almaktadır.

Belediyelerce Alınacak Ücretlere İlişkin Düzenleme

Yeni yasa ile ayrıca 6306 sayılı Kanununun 7. Maddesinin 10 numaralı bendi de değiştirilerek daha önce “gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulan 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 alınır.” şeklinde yer alan hüküm “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.” şeklinde değiştirilerek belediyelerin alacağı ücretlere fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadarlık yeni inşaat için herhangi bir ücret talep edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Ek Tablo

Kanun Maddesi	İşlem/Sözleşme/Uygulama	Yararlanacak Olan	İstisna Edilen Vergi/Harç/Ücret
Madde 7 Fıkra 9 Bent a	Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri	-Bakanlık, -TOKİ, -İller Bankası Anonim Şirketi, -İdare -Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler -Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit -Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik -En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri -En az bir yıldır sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri	-Noter harcı, -Tapu harcı, -Belediyelerce alınan ücret ve harçlar, -Veraset ve intikal vergisi, -Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler, -Damga vergisi,
Madde 7 Fıkra 9 Bent a	Bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri	-Bakanlık, -TOKİ, -İller Bankası Anonim Şirketi, -İdare -Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler -Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit	-Noter harcı, -Tapu harcı, -Belediyelerce alınan ücret ve harçlar, -Veraset ve intikal vergisi, -Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler, -Damga vergisi,

		<ul style="list-style-type: none"> -Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik -En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri -En az bir yıldır sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri 	
Madde 7 Fıkra 9 Bent b	Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı , bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri	<ul style="list-style-type: none"> -Bakanlık, -TOKİ, -İller Bankası Anonim Şirketi, -İdare -Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler -Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit -Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik -En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri -En az bir yıldır sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri 	<ul style="list-style-type: none"> -Noter harcı, -Tapu harcı, -Belediyelerce alınan ücret ve harçlar, -Veraset ve intikal Vergisi -Döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, -Damga vergisi,
Madde 7 Fıkra 9 Bent c	Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri	<ul style="list-style-type: none"> -Bakanlık, -TOKİ, -İller Bankası Anonim Şirketi, -İdare -Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler -Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit 	<ul style="list-style-type: none"> -Noter harcı, -Tapu harcı, -Belediyelerce alınan ücret ve harçlar, -Veraset ve intikal vergisi, -Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler, -Damga vergisi,
Madde 7 Fıkra 9 Bent c	Bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler	<ul style="list-style-type: none"> -Bakanlık, -TOKİ, -İller Bankası Anonim Şirketi, -İdare -Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketler -Dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit -Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik -En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri -En az bir yıldır sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri 	<ul style="list-style-type: none"> -Noter harcı, -Tapu harcı, -Belediyelerce alınan ücret ve harçlar, -Veraset ve intikal vergisi, -Döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, -Damga vergisi, -Banka ve sigorta muameleleri vergisi
Madde 7 Fıkra 9 Bent c	Bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar	<ul style="list-style-type: none"> -Gerçek veya özel hukuk tüzel kişi malik -En az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri -En az bir yıldır sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri 	<ul style="list-style-type: none"> -Banka ve sigorta muameleleri vergisi

İlgili Kanun metnine aşağıdaki bağlantı yardımıyla ulaşabilirsiniz.

- **[Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#)**

Bu bülten hakkında daha detaylı bilgi almak için aşağıdaki kişilerle temasa geçebilirsiniz.

Ersun Bayraktarođlu, Ortak
PwC Türkiye Gayrimenkul Sektör Lideri
E-mail: ersun.bayraktaroglu@pwc.com

Baran Akan,
PwC Türkiye Vergi Hizmetleri, Direktör
E-mail: baran.akan@pwc.com