

İMAR BARIŞI

Kamuoyunda “vergi ve sigorta affı”, “vergi barışı” olarak bilinen 7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” 18 Mayıs 2018 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Konuya ilişkin bu kez Çevre ve Şehircilik Bakanlığı “**İmar Barışı**” gibi kamuoyunda bilinen adıyla ‘**İmar Affı**’ düzenlemesine ilişkin 06.06.2018 tarihinde 30443 sayılı Resmi Gazetede “**Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği**” yayınlamıştır.

İş bu Sirkülerin konusu 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ve hali hazırda kullanılan ruhsatsız veya Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapılara 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca **Yapı Kayıt Belgesi** veya **Kat Mülkiyeti Tapu** işlemlerini kapsamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinin Faydaları ve Kullanım Yerleri

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara;

- Geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
- 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- Tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilir.
- Ait arsalar Hazine veya Belediyelerin özel mülkiyetinde de ise; Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar İlgili Kurumlarca rayiç bedel üzerinden doğrudan belge sahibine satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir.

Yapı Kayıt Belgesi Müracaatı

Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31.10.2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31.12.2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

Başvurular e-devlet üzerinden veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlara yapılabilir. Binalarda yetkili veya vekili tarafından başvuru yapılabilir.

Yapı Kayıt Belgesi İle Kat Mülkiyetine İlişkin Bedel Ve Ödemesi

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29.07.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen **emlak vergi değeri** ile yapının yaklaşık **maliyet bedelinin toplamı** üzerinden, **konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş** oranındadır.

Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a) Yapının bulunduğu **arsanın emlak vergi değeri**, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

b) Yapının yaklaşık **maliyet bedeli** belirlenirken birim maliyet bedeli;

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2
 - 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2
 - 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2
 - 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2
 - 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2
 - 6) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW
- esas alınmak suretiyle hesap yapılır.

Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez.

Yapı kayıt Belgesi temin edildikten sonra; yapı malikleri tapu belgelerinde cins tashihi yönünde işlem yapmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne **Kat Mülkiyeti** için müracaatta bulunabilir.

Başvuruda; daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar ek bir bedelin yatırılmasından sonra tapu müdürlüğüne belirtilen işlemler yapılır. Kat Mülkiyeti başvurusunda istenen projeyi hazırlayan mimar ile zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.

Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.

Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yapılar

Yapı Kayıt Belgesi;

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,

bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

SAYGILARIMIZLA

Not;

Konuya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nca hazırlanan <http://imarbarisi.csb.gov.tr/> internet sitesinde gerekli bilgi ve hesaplamalar ayrıntılı olarak bulunmaktadır.

İlgili internet sitesi üzerinden yapılan **örnek çalışmada;**

300 m2 arsaya sahip, 5 katlı, 6 dairesi(1 daire=120 m2), 2 işyeri(1 işyeri=100m2) olan binaya ilişkin yapılan çalışmada(arsa m2=1.500TL) ortaya çıkan maliyet aşağıdaki gibidir.

		Yeni Kayıt Belgesi Maliyeti	Kat Mülkiyeti Ek Ödeme	Kat Mülkiyeti Toplam Maliyeti
Toplam Maliyet	;	47.056,52 TL	47.056,52 TL	94.113,04TL
Hesaplanan İşyeri Başına	;	7.445,65 TL	7.445,65 TL	14.891,30TL
Hesaplanan Konut Başına	;	5.360,87 TL	5.360,87 TL	10.721,74TL

Kat mülkiyete başvurularında Tapu İdaresine verilecek projeler için ayrıca 25.000TL – 30.000TL arasında ek bir ödeme olacaktır. Kat mülkiyeti için bina sakinleri tarafından ödenecek toplam tutar(94.113,04+25.000,00=)119.113,04TL ulaşabilecektir.