

Sirküler No: 092

İstanbul, 18 Eylül 2020

Konu: İmar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelen değer artışında “değer artış payı” alınmasına ilişkin usul ve esaslar belirlendi.

Özet: İmar Kanunu’nun ek 8. maddesinde; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan **arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı** olarak alınacağına ilişkin hüküm yer almaktadır.

15 Eylül 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” ile değer artış payının kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Buna göre;

- İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir.

- Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir.

- Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, yeniden değerlendirme oranında (VUK mük. 298), takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

- Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

- Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı muhasebe birimi hesabına yatırılır.

- Bu yönetmelik hükümleri, 20 Şubat 2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine uygulanmayacaktır.

Yayın tarihinde (15 Eylül 2020) yürürlüğe giren söz konusu Yönetmelik sirkülerimiz ekinde dikkatinize sunulmaktadır.

20 Şubat 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Kanun’un 12. maddesiyle İmar Kanunu’na; **taşınmaz maliklerinin tamamının talebi** üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan **arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı** olarak alınacağına ilişkin hüküm eklenmiştir.

15 Eylül 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” ile söz konusu değer artış payının kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Kuzey YMM ve Bağımsız
Denetim A.Ş.

Maslak Mahallesi

Eski Büyükdere Cad.

Orjin Maslak Plaza

No: 27 Kat: 1-5 Sarıyer

İstanbul - Turkey

Tel: +90 (212) 315 30 00

Fax: +90 (212) 234 10 67

www.vergidegundem.com

www.ey.com

Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.’ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.

Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

Değer artış payı Yönetmelik'te; uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki fark olarak tanımlanmıştır.

Değer artışına konu olan plan değişiklikleri;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine yukarıda belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır.

Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda yukarıdaki koşulları sağlamak esastır.

Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;
 - a) Riskli alanlardan,
 - b) Rezerv yapı alanlarından,
 - c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,
2. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,
3. Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,
4. İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,
5. Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden,

değer artış payı alınmayacaktır.

Başvuru

İmar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekâlet bilgilerini içeren bir dilekçeyle idareye verilerek başvuru yapılır.

Yönetmelik'te İdare kavramının; büyükşehir sınırları içinde, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyelerini, büyükşehir belediyesi dışındaki belediyelerde, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idareleri ve ilgili mevzuatı uyarınca plan yapma ve onaylama yetkisine sahip diğer kurum ve kuruluşlarını ifade ettiği belirtilmektedir.

Değerleme raporları ve değer artış payının tespiti

İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır.

İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payının tespiti, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından, en az iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere yapılır.

Kıymet takdir komisyonu ise İdare bünyesinde ilgili lisans ve lisansüstü programlardan mezun olan, en az beş olmak üzere tek sayıda belirlenecek kişiden oluşturulan ve değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerlendirme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmekle görevli komisyonu ifade etmektedir.

Değer artış payının ödenmesi

Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığının muhasebe birimi hesabına ödenir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmez, yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, yeniden değerlendirme oranında (VUK mük. 298), takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

Kanunun yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları

Bu yönetmelik hükümleri, 7221 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 20 Şubat 2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine uygulanmayacaktır.

Yayın tarihinde (15 Eylül 2020) yürürlüğe giren ve ayrıntılı açıklamaların yer aldığı söz konusu Yönetmelik sirkülerimiz ekinde dikkatinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla.
Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.
Erdal Çalıkoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 79 numaralı telefondan M. Fatih Köprü (fatih.kopru@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.