

Özet Bülten

Tarih : 21.02.2020

Sayı : 2020/35

Değerli Müşterimiz;

Son günlerde mevzuatımızda meydana gelen gelişmeler, konu başlıkları itibariyle aşağıdadır.

A- Konu Başlıkları;

1. 7221 Sayılı Kanun'la "Değer Artış Payı" İhdas Edilmiştir.

2. Dil Eğitimi Alan Personelin Kurs Ücretinin Şirket Tarafından Karşılanması,

Söz konusu gelişmeleri konu başlıkları altında özetle bilgilerinize sunuyoruz.

B- Konu Özetleri;

1. 7221 Sayılı Kanun'la "Değer Artış Payı" İhdas Edilmiştir.

"7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12 nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8 inci madde eklenmek suretiyle yeni bir yükümlülük olarak **"Değer Artış Payı"** ihdas edilmiştir.

Söz konusu ek madde, 7221 sayılı Kanunun yayım tarihi olan **20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Bu düzenlemeyle;

-Maliklerin talebi üzerine ve ada bazında tüm taşınmaz maliklerinin muvafakati alınarak,

-İlgili mevzuat ve kentsel standartlara uygun olmak koşuluyla yapılacak imar planı değişiklikleri sonucunda,

-Plan kapsamında kalan taşınmazların **imar durumunda meydana gelen değer artışlarının** kamuya döndürülerek ilgili **kamu idarelerince pay alınması,**

-Bu payların oranının belirlenmesi, alınan payların kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerinde kullanılması suretiyle kent silueti ve imar düzeni korunarak daha sağlıklı bir çevrenin oluşturulması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, amaçlanmaktadır.

3194 sayılı Kanununa yeni eklenen Ek 8 inci maddeye göre; bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık) yetkili olup, Bakanlık bu yetkisini kullandığında ayrı bir Özet Bülten gönderilecektir.

Aşağıdaki açıklamalar Kanun metninden hareketle **genel bir bilgilendirme amacıyla** bilgilerinize sunulmuştur.

1.1. Değer Artış Payı (DAP) Ne Üzerinden Alınacaktır?

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine **ada bazında** yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak ödenir.

Ek Madde 8'e göre plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; 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 zorundadır.

1.2. Değer Artışı Nasıl Tespit Edilecektir?

Değer artışı, dolayısıyla DAP bedeli, **idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir.** Bu tespit sırasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

Kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği değer, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen **ortalama yeni değerden az olamaz.**

1.3. Ödeme Zamanı ve Yeri

DAP, en geç taşınmazın **ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir.** Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

DAP ödenmeden satış ve ruhsat işlemlerinin sonuçlandırılmayacağı anlaşılmaktadır. Bu nedenle gecikme zammı ve benzeri bir geç ödemeye bağlı bir uygulama düzenlenmemiştir. Ödeme tarihine kadar bedelin güncellenmesi yeniden değerlendirme suretiyle artırım yapılmak suretiyle sağlanacaktır.

DAP tutarları taşınmaz maliklerince; **Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmak suretiyle ödenir.**

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu hususu **tapu kütüğüne şerh edilir.** Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, **değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.**

1.4. Tahsil Edilen Değer Artış Paylarının Paylaşımı

Değer Artış Payı hesabına yatırılan tutarlar;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

Maddede tahsil edilen DAP bedellerinin nasıl kullanılacağına dair bir belirleme yer almamaktadır. Yukarıda belirtildiği üzere madde gerekçesinde; alınan payların kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerinde kullanılması suretiyle kent silueti ve imar düzeni korunarak daha sağlıklı bir çevrenin oluşturulması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlandığı ifade edilmektedir.

1.5. İstisnalar

Aşağıdaki hallerde Değer Artış Payı alınmaz.

-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,

-Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,

-Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,

-İmar planlarında en çok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişiklikleri.

“Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:(1)(4)

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.) 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü.

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) (2) mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini. (2)

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, (...) (3) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

i) (Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) (5) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak **düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek** suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, **gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.** (4)

(1) Bu madde başlığı; “Kıymet takdiri esasları” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu bentte yer alan “kamulaştırma tarihindeki” ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

(3) Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.

(4) 3/11/2016 tarihli ve 6754 sayılı Kanununun 38 inci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasına "ilgililerin beyanını da dikkate alarak" ibaresinden sonra gelmek üzere "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun," ibaresi eklenmiştir.

(5) Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile bu bentte yer alan "...arazi bedelinin yarısını geçmemek ve..."ibaresinin iptali nedeniyle uygulanma olanağı kalmayan, aynı bentte yer alan "Bu fıkrada belirtilen unsurlara göre tespit edilen..."ibaresinin de iptaline karar verilmiştir.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir."

2. Dil Eğitimi Alan Personelin Kurs Ücretinin Şirket Tarafından Karşılanması,

Uluslararası faaliyet gösteren bir holding kuruluşu bünyesinde faaliyet gösteren ve ana firma ile koordinasyonda tercih edilen dilin İngilizce olması dolayısıyla Genel Müdürlük tarafından;

-Türkiye'de kurulu ve yabancı dil eğitimi veren özel bir kursla personelin yabancı dil eğitimi alması için anlaşma yapıldığı,

-Kurs bedelinin firmaya "yabancı dil eğitim hizmet bedeli" olarak fatura edildiği belirterek,

-Firma adına düzenlenen bu faturayı "**personel eğitim gideri**" adı altında gider olarak kayıtlara intikal ettiremeyeceği,

-Personele verilen bu hizmetin ücret geliri olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği,

hususunda Kocaeli Vergi Dairesinin vermiş olduğu 12.02.2011 tarih ve 5-13 sayılı cevabi yazıda;

".....söz konusu dil kursuna katılan personel için dil kursunu düzenleyen kuruluşa veya kursa katılan personele ödenecek ders ücretinin şirketiniz tarafından karşılanan kısmının ücret kabul edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir." şeklinde açıklamada bulunulmuştur.



Bu itibarla; yukarıda belirtilen özelden sonra geçen zaman içinde olumlu yeni bir idari yorum olmadığına göre personelin yabancı dil eğitim giderlerini karşılayan ve ücret olarak vergilendirilmeyen işletmelerin vergisel yönden eleştiriye açık olduklarını göz önünde tutmak gerekmektedir.

Saygılarımızla

Hasan Zeki Süzen (YMM) – Ekrem Kayı (YMM)