



**T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı**  
**T.C. Maliye Bakanı Müsteşarı**  
**T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı**

**21/04/2014**

**Konu:** 6306 Sayılı Afet Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tanınan vergisel muafiyetler hakkında.

Bilindiği üzere ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörlerinden en önde gelenlerinden biri inşaat sektörüdür. Sektörün lokomotif olmasında en önemli etken birçok diğer iş kolunu da sürükleyici konumda olmasından kaynaklanmaktadır. Arsa ve arazi ile başlayan bu süreç oldukça fazla sayıda iş kolunu ve buna bağlı sanayi kesimini etkilemekte; özellikle son yıllarda ihtiyaca yönelik gerçekleşen site yapımı ile rezidans tarzı projeler; güvenlikten peyzaja, sosyal alanlardaki işletimler ve spor tesisleri, alışveriş alanları sayesinde yeni ve giderek artan istihdam alanları da yaratmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri ile düzenli ve derli toplu yerleşim oluşumları, ülkemizin en büyük risklerinden biri olan depreme karşı daha güvenilir yaşam alanlarına kavuşulmasını da sağlamaktadır.

Yeni 5 ve 10 yıllık kalkınma planları ile kentsel dönüşüm projeleri de bahsettiğimiz bu yapılanmanın hızlandırılarak devamının zorunlu olduğunu göstermektedir. Kısaca hem ekonomik büyüklüğümüze katkısı, hem halen devam eden ve nüfus artışına paralel olarak da devamı öngörülen konut ihtiyacı, hem de deprem riskini en aza indirecek dönüşüm projeleri, inşaat sektörünün (özellikle konut sektörünün) geliştirilmesini teşvik etmeyi zorunlu kılmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış ve bu Kanun ile ülkemizin yapı stokunun deprem ve benzeri afetlere dayanıklılığının son derece az olduğu göz önünde bulundurularak, 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 amaçlanmıştır.

Son derece büyük ölçekli ve mali külfetli, kısaca kentsel dönüşüm olarak anılan bu işin altından devletin kısa sürede kalkması pek mümkün olamayacağından özel sektörün de bu projelere dahil edilebilmesi için hem bu alanlardaki KDV'nin %1 olacağı hem de "6306 Sayılı Kanun ve ilgili düzenlemeler kapsamında yapılacak işlem, sözleşme devir ve tesciller ile uygulamaların noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden.. müstesna" olduğu düzenlenmiştir. Sonrasında da bu düzenlemelerin uygulamasındaki tereddütlerin giderilmesine yönelik mevzuat çalışmaları yapılmış ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Bu düzenlemeler ışığında gayrimenkul ve inşaat sektörü kendi öz kaynakları ile altından kalkmaları mümkün olmayan bu denli büyük kentsel dönüşüm projelerine daha bir hevesli yaklaşmışlar ve bu projelerin dışında kalmama gayreti içinde olmuşlardır.

Hem toplumun hem de sektörün bu konuya ilişkin eğilimi olumlu iken ve bu çerçevede maliyet hesaplarını yaparak kentsel dönüşüm alanlarında yükümlülükler altına girip mülk sahipleri ile anlaşmalar yaparken, özellikle devlet ve ilgili idareler eli ile kentsel dönüşümde mesafe kat edilmişken çeşitli platformlarda yapımcı firmalar/müteahhitler açısından önem arz eden “KDV uygulamasının” ve “6306 Sayılı Yasa kapsamında verilen harç ve vergi muafiyetlerinin müteahhitler ve/veya yapılan kat karşılığı anlaşmalarda müteahhitlerde kalan binalar açısından” kaldırılacağına dair değerlendirme çalışmalarının yürütüldüğü duyumları sektörde tereddütler yaratmıştır.

Hem dönüşüm ile sağlıklı yapı stokuna kavuşulacakken, hem de konut talebi ve buna paralel arzının artması sonucu inşaat sektöründeki hızlanma, beraberinde bu sektör ile girdi ilişkisinde bulunan çok sayıda sanayi ve hizmet sektörünün de bu büyümeden etkilenmesi ve yaratılan katma değer genişlemesi ile birlikte ekonomik büyümeye katkının da artması beklenmekteyken;

İnşaat sektörünün dönüşüm ile birlikte konut üretimi sırasında ve sonrasında etkilediği pek çok sektörün büyümeye katkısının ise yadsınamayacağı bilinirken,

Afet riski altında olup bu riski taşıyan vatandaşların neredeyse tamamının kentsel dönüşümü desteklediği ve bir an önce can ve mal güvenliği açısından sağlıklı bir konuta kavuşmak istediği ve afetin her an gelebileceği karşısında, çok hızlı adımlar atılması gerekmekte iken,

Aslında kentsel dönüşüm için ve/veya diğer kurumlara sağlanan muafiyetlerin gayrimenkul sektörünün tamamına yayılması ve adil bir vergi planlaması ve düzenlemesi yapılması gerekirken,

6306 Sayılı Yasa ile getirilmiş olan istisnalardan vazgeçilmemesini, istisnaların kaldırılması ya da kısıtlanması halinde devletin kentsel dönüşümü özel sektör desteği olmaksızın tamamlamasının mümkün olmayacağı ve bu durumun kamuoyu ile paylaşılan kentsel dönüşüm stratejisine yapacağı olumsuz hususların dikkate alınmasını bilgi ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

**Saygılarımızla,**

**Aziz TORUN**

**GYODER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**Nazmi DURBAKAYIM**

**İNDER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

**Ömer Faruk ÇELİK**

**KONUTDER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**