



Sn.Vedad GÜRGEN

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü

Ankara

11/12/2014

Bakanlığınızın deprem gibi afetler karşısında can güvenliğini sağlayacak ve çarpık kentleşmeyi de düzeltecek olan 6306 sayılı Kanuna bağlı kentsel dönüşüm uygulamalarına başlamış olması kamuoyu ve gayrimenkul sektörü tarafından takdirle izlenmektedir.

Derneklerimizin de ilk yasalaştığı andan itibaren desteklediği kentsel dönüşüm seferberliği, Bakanlığınızın yaptığı çalışmalarla kamuoyu tarafından benimsenmiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektörünün de taşın altına elini koymuş bir paydaşı olduğu kentsel dönüşümün daha da yaygınlaşarak “Yeni Türkiye”nin önemli hamlelerinden biri olacağına inanıyoruz.

Ancak bu olumlu gidişata rağmen Maliye Bakanlığı’ndan ve belediyelerden gelen bazı talepler sonucu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da **harç vergi ve ücret istisnalarının azaltılması yönünde değişiklik** yapılacağı yönünde duyurular alınmıştır.

Kentsel dönüşümde daire ve ev sahipleri ile gayrimenkul sektörü girişimcilerinin ve inşaat şirketlerinin olumlu algısını güçlendiren araç, **harç ve ücret istisnası** ve **%1’lik indirimli KDV** oranı uygulamasıdır. Kentsel dönüşüm hamlesinin kamuoyu ve sektör nezdinde bu kadar kısa sürede destek bulmasının nedenlerinden biri de bu iki teşviktir.

Belediyelerin önemli bir gelir kalemi olan inşaat ve ruhsat harçlarını kentsel dönüşüm kapsamında yapılan işlemlerde de almak istemeleri doğaldır. Maliye Bakanlığı’nın da kentsel dönüşüm işlemlerine ilişkin 6306 sayılı yasa ile getirilen istisna uygulamasını olabildiğince “dar” yorumlayarak söz konusu işlemlerde harç almayı arzu ettiğini biliyoruz.

Ülkemizde Sanayi Sektörü için bölgeler bazındaki bir çok alanda teşvikler olduğu malumunuzdur. Bu teşvikler arasında çeşitli harç istisnalarının yanısıra, bedelsiz arsa verilmesi, ilk beş yıl vergisizlik, ithalatta gümrük vergilerinden istisnalar ve diğer vergi teşvikleri bulunmaktadır. Yine turizm sektöründe arsa tahsisi (düşük kira ile arsa), ithalatta gümrük vergi ve harçlarına ilişkin istisnalar, indirimli KDV oranı uygulaması gibi pek çok teşvik verilmektedir.

İnşaat sektörü de en az sanayi ve turizm sektörleri gibi ülke ekonomisi açısından önemlidir. Özellikle inşaat sektörü etkilediği çok sayıdaki sektör ile ekonomi ve istihdam açısından çarpan etkisi yaratmaktadır.

Kanun koyucu yasanın genel gerekçesinde de açıklıkla yer verildiği gibi 6306 sayılı yasa ile özellikle deprem riski altında olan eski yapı stoğunun bir an önce modern bilimsel tekniklerle inşa edilmiş depreme dayanıklı bir yapı stoğu ile değiştirilmesini arzu etmekte, bu çerçevede de gerek mevcut söz konusu "sorunlu" yapı stoğuna sahip olan mal/hak sahiplerinin ve gerekse de söz konusu projelerin hayata geçirilmesi için geliştirme faaliyetinde bulunacak olan geliştirici ve müteahhitlerin hızla söz konusu dönüşüme yönelebilmeleri için çeşitli hükümler getirmiştir. 6306 sayılı Kanun 7.Maddesi'nin 9. Fıkrasındaki "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" hükmü ile riskli alan ve riskli yapıdaki ev ve daire sahiplerine geniş bir harç ve vergi istisnası getirilmektedir. Özellikle imar artışı olan yerlerde inşaat şirketleri organizasyonunda halkımız bu ek inşaat hakkıyla dairelerini hemen hemen ek bir maliyete katlanmadan yenileyebilmekte, bu şekilde "deprem riski"nin öncelikle bertaraf edilmesi sağlanabilmektedir.

Aldığımız duyumlara göre 9. fıkrada yapılacak bir değişiklik ile fiilen bu evleri yeniden yapan gayrimenkul ve inşaat yatırımcıları yukarıda belirtilen kapsamdan çıkarılmak ve (ilave inşaat alanı için harç ve ücret farkı ödeyen kişilerin düzenlendiği) 10. fıkra kapsamına sokulmak istenmektedir. Yani 10. Fıkroda **riskli alanlarda uygulanan**; eski yapılaşmaya nazaran "kullanım maksadındaki değişiklikler ve yapı alanındaki artışlar" için harç ve ücret farkı (ek inşaat için ek harç ve ücret) alınması kapsamına, riskli yapılar ve rezerv alanları da dahil edilmektedir.

Bildiğiniz gibi gayrimenkul alım satım işlemi hem alıcıya ve hem de satıcıya oldukça önemli bir vergi yükü de getirir: Öncelikle alıcı ve satıcı için ayrı ayrı hesaplanan ve söz konusu gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek satış/devir bedeli üzerinden %2'ser olarak (alıcı ve satıcı için toplam %4) hesaplanan **tapu harcı**; bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek olan her türlü sözleşmede yer alan en yüksek rakam üzerinden yaklaşık %1 oranında (**binde 9,48** oranında) hesaplanan **Damga Vergisi**; söz konusu işlemlerle ilgili gerektiğinde noterlerde yapılacak işlemler için değişen oranlarda **Noter Harcı**; yapılacak dönüşüm işlemi ile ilgili olarak belediyelere ödenecek olan ve söz konusu projenin her aşamasında (yıkım, inşaat, plan, proje, hafriyat, vb.) ödenmesi gereken kimi rakamsal olarak küçük ama biraraya gelince önemli yüklere ulaşan **Belediye Harçları** ve çeşitli kurumlara ödenen **döner sermaye ücretleri** bir araya geldiğinde bir gayrimenkul projesi için ödenen vergi ve benzerleri çok önemli bir yük haline gelmektedir.

Bir de bu işlem vergilerine söz konusu gayrimenkulün elden çıkarılmasından doğan değer artışı nedeniyle doğan Gelir Vergisi ve varsa ivazsız devirlerde Veraset ve İntikal Vergisi de eklenince düşünülmeli gereken maliyet daha da büyümektedir.

Kanun koyucu işte bu önemli vergi maliyetinin yıkıcı bir afetle yaşanması muhtemel can ve mal kaybıyla kıyaslamasını yaparak, vergi gelirlerinden mahrum kalmayı göze almış ve dönüşümün önünde bir engel olarak görünebilecek olan söz konusu vergiler konusunda bir istisna hükmü getirmiştir 6306 sayılı yasaya.

Bu değişiklik yapılırsa riskli yapılarda ilave inşaat için harç ve ücret istisnası gayrimenkul ve inşaat sektörü için ortadan kalkacak ve kentsel dönüşüm inşaat sektörü için cazibesini yitirecektir. Kendi aralarında uzlaşmaları mümkün olmayan kat maliklerini, mahalle sakinlerini emek ve para sarfederek bir-iki yıl uğraşarak uzlaştıran gayrimenkul ve inşaat girişimcileri eğer harç istisnası kalkarsa bu işin dışında kalmak zorunda kalacaklardır.

Yine bu kanun değişikliği sebebiyle önemli bir teşviğin eksik bırakıldığını hatırlatmak istiyor ve riskli alanlarda da Türk gayrimenkul ve inşaat sektörünü ve mahalle halkını kentsel dönüşüm konusunda teşvik etmenizi arzediyoruz.

Devletin ve belediyelerin kararı ile mülk sahiplerine ekstradan bir kazanç sağlama imkanı veriliyorsa, bu olanağı veren kamunun da bundan pay alması gerekli olduğunu düşünüyoruz. Ancak burada esas dikkat edilmesi gereken en önemli nokta, kentsel dönüşüm nedeni ile zorunlu bir şekilde gerçekleştirilen projelerde ortaya çıkan ek imar hakkının ayrı ele alınması gerektiği hususudur. Bir başka deyişle, kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla riskli yapıları ve riskli alanların bu uygulamadan muaf tutması gereklidir.

Uygulanan 6306 sayılı yasa gereğince vergi, harç ve ücret istisnalarını azaltmaya yönelik Maliye Bakanlığı ve ilgili belediyelerin konuyla ilgili yoğun baskısı olduğu malumunuzdur. Kentsel dönüşümü mantığını cazip kılan kritik hususlar esasen bir takım istisnalar ve yüzde 1 KDV indirimi gibi ayrıcalıklar olup, inşaat sektörü açısından bu teşvikler son derece önemlidir. Söz konusu istisnaların kalkması durumunda gayrimenkul firmaları ile inşaat şirketlerinin büyük bir hızla kentsel dönüşüm projelerinden çekileceği endişesini taşımaktayız. Bu açıdan devletin bu riski almaması ve Türkiye'nin ihtiyaç duyduğu kentsel dönüşümü hareketini gerçekleştirmek için ilgili yasanın önünü açılması gerektiğine inanıyoruz.

6306 sayılı Kanun 7. Madde 10. Fıkra "Gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunan 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" denilmektedir. Bu düzenleme riskli alanlarda arsa payı karşılığı inşaat yapmayı cazip olmaktan çıkarmaktadır. Bu mahallelerde belediye ile vatandaş başbaşa kalmaktadır. Bu maddenin tamamıyla kaldırılmasını temenni ediyoruz. Vatandaşlarla bu mahallelerde uzlaşma yapmak birkaç yıl emek ve para sarfına sebep olduğu için (Fikirtepe'de bu süre 9 yıl olmuştur) bu alana teşvik uygulanarak, gayrimenkul ve inşaat şirketleri için bir cazibe yaratılması; asıl hedef olan "çarpık kentleşmeyi önleyecek riskli alandaki kentsel dönüşüm"ün önünü açmak büyük bir kazanım olacaktır.

Yukarıda özetlediğimiz sebeplerle, **6306 sayılı Kanun değişikliği esnasında, 7. maddenin 9. fıkrasının aynı bırakılmasını ve 7. maddenin 10 fıkrasının ise kaldırılmasını çok gerekli ve elzem buluyoruz.**

Hem genel ekonominin son yıllardaki motoru gayrimenkul ve inşaat sektörüne moral vermek ve hem de can ve mal güvenliği endişesiyle kentsel dönüşüm çözümüne sarılmış olan halkımızı bir an önce güvenli evlerine kavuşturmak, sosyal ve kültürel donatı alanlarının eksikliği ile bunalan kent halkını sevindirmek için kentsel dönüşüm teşviklerinin azaltılmamasını ve teşviklerin daha da yaygınlaştırılmasını tensiplerinize arz ediyoruz.

Saygılarımızla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM

İNDER

Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK

KONUTDER

Yönetim Kurulu Başkanı