



YILDIRIM HUKUK

AVUKATLIK & DANIşMANLIK

MAYIS 2018- MEVZUAT DEğİşİKLİKLERİ

A-İMAR BARIşI TEBLİğİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜğE GİRDİ.

Tebliğde, imar barışı kapsamında alınacak Yapı Kayıt Belgesine ilişkin usul ve esaslar düzenlendi.

1- İmar barışı başvuruları hangi tarihlerde yapılabilecek?

İmar barışı başvuruları, 8 Haziran 2018 ile 31 Ekim 2018 tarihleri arasında yapılabilecek.

2- İmar barışına nereden başvurulacak?

İster e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle, ister kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle müracaatta bulunulabilecek.

3- İmar barışına tüm malikler mi başvuracak?

Yapı Kayıt Belgesi için imar barışına yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından başvurulabilecek.

4- İmar barışı başvuru bedeli hemen mi ödenecek?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, 31 Aralık 2018 tarihine kadar ödenebilecek.

5- Yapı Kayıt Belgesi nasıl alınacak?

Başvuru, e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınacak.

Eğer başvuru kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulacak, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanacak, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilecek ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilecek.

6- İmar barışı başvuru bedeli nasıl hesaplanacak?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 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 oranında hesaplanacak.

7- Yapının arsa değeri nasıl hesaplanacak?

Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınarak hesaplanacak.

8- Yapının yaklaşık maliyeti nasıl hesaplanacak?

Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

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

9- Yapı Kayıt Belgesi bedeli nasıl belirlenecek?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenecek.

10- Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda başvuru bedeli nasıl ödenecek?

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorunda olacak.

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek.

11- Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda başvuru bedeli tek malik öderse ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahip olacak.

12- Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda ödeme nasıl olacak?

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorunda olacak.

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenecek.

13- Kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen malikin durumu ne olacak?

Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanamayacak.

14- Yapı kayıt belgesi nereye verilecek?

Yapı Kayıt Belgesini alan yapı malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorunda olacak.

15- Yapı kayıt belgesi ile abonelikler alınabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara, talep etmeleri durumunda ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilecek.

16- Yapı kayıt belgesi ile yıkım ve para cezaları ne olacak?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek.

17- Yapı kayıt belgesi ile tapu alınabilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek.

18- Tapuda kat mülkiyeti tesisi için ne gerekecek?

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün

paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı gerekecek.

19- Kat mülkiyeti için ne kadar bedel ödenecek?

Yapı kayıt belgesi alındıktan sonra kat mülkiyetine geçilebilmesi için daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin yine ödenmesi gerekecek.

20- Kat mülkiyetine geçilmesi yapının kentsel dönüşüme girmesine engel olabilecek mi?

Kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmeyecek.

21- İnşaat halindeki yapılara yapı kayıt belgesi alınabilecek mi?

İnşaat halindeki yapılarda 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilecek.

22- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda değişiklik yapılabilir mi?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

23- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda işyeri açılabilir mi?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilecek.

24- Yapı hazineye ait taşınmaz üzerindeyse belge alınabilecek mi?

Hazineye ve belediyeye ait taşınmaz üzerindeki yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilecek.

Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacak. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilecek. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilecek. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanacak.

Tebliğin tam metni;

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>

B-YAPILANDIRMA KAPSAMINDA OLANLARA SOSYAL GÜVENLİK KURUMU İLE ZİRAAT BANKASI ARASINDA YAPILAN KREDİ PROTOKOLÜNE İLİŞKİN 04/06/2018 TARİHLİ DUYURU YAYINLANDI

Duyuru metni;

“7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yapılandırma kapsamında birikmiş prim borçlarını ödeyerek ve dondurulmuş hizmet sürelerini ihya ederek emekli olabilecek sigortalılarımıza yönelik Kurumumuz ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında 31/05/2018 tarihinde kredi işbirliği protokolü imzalanmıştır.

Banka ile yapılan protokol ile sigortalılarımıza kredi kullanmak suretiyle emekli olma imkânı getirilmiştir.

Bu imkândan yararlanmak isteyen sigortalılarımız, sigorta prim borçlarına ilişkin yapılandırma başvurularını öncelikle Sosyal Güvenlik İl/Merkez Müdürlüklerine yapacaklar, Kurumdan alacakları sigorta prim borcunu peşin ödemesi halinde emekli olabileceklerine ilişkin yazı ile birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş. şubelerine müracaat edeceklerdir.

Sigortalılar, yapılandırılan sigorta prim borçlarının peşin ödeme tarihinin son gününe kadar bankadan aylık 1,28 faiz oranı ve 48 ay vade ile kredi kullanabileceklerdir.

Kredi işbirliği protokolü kapsamında:

- Birikmiş prim borcunu ödemesi durumunda 4/b’den yaşlılık aylığı bağlanabilecek kişiler,*
- 4/b prim borcunu ödemesi durumunda 4/a’dan yaşlılık aylığı bağlanabilecek kişiler,*
- Ek-5 kapsamında tarım veya orman işlerinde hizmet akdiyle süreksiz olarak çalışanlardan birikmiş prim borcunu ödemesi durumunda yaşlılık aylığı bağlanabilecek kişiler,*
- Askerlik ve doğum borçlanmasını yapması durumunda yaşlılık aylığı bağlanabilecek kişiler,*
- Durdurulan hizmet sürelerinin ihya edilmesi durumunda yaşlılık aylığı bağlanabilecek kişiler bulunmaktadır.*

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

Duyuruya ait link;

<https://sgk.com.tr/2018/06/05/sosyal-guvenlik-kurumu-ile-t-c-ziraat-bankasi-s-arasinda-yapilan-kredi-protokolune-iliskin-duyuru/>

C- 7144 SAYILI KANUN RESMİ GAZETE’DE YAYINLANDI.

Torba Kanun ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na (“213 sayılı Kanun”) eklenen yeni maddede, tam mükellefiyete tabi ve bilanço esasına göre defter tutan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin yürürlük tarihi itibarıyla aktiflerindeki taşınmazlarını 30 Eylül 2018 tarihine kadar aşağıdaki şartlarla yeniden değerleyebilecekleri belirtilmiştir. Taşınmazların 213 sayılı Kanun’da belirtilen usule göre tespit edilen değerleri ve bunlara ilişkin amortismanların, yeniden değerlendirme oranı ile çarpılması suretiyle yeniden değerlendirme sonrası değerleri bulunacaktır. Yapılacak değerlemede esas alınacak yeniden değerlendirme oranı ise enflasyon düzeltmesine tabi tutulan taşınmaz ile amortismanlarda aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

- En son bilançoda yer alan taşınmazlar ve bunların amortismanları için, yürürlük tarihinden bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE3 değerinin, söz konusu bilançonun ait olduğu tarihi takip eden aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran.
- En son bilanço tarihinden sonra iktisap edilen taşınmazlar ve bunların amortismanları için, yürürlük tarihinden bir önceki aya ilişkin Yİ-ÜFE değerinin, taşınmazın iktisap edildiği ayı izleyen aya ilişkin Yİ-ÜFE değerine bölünmesi ile bulunan oran.

Bununla birlikte, Torba Kanun’da, değer artışı tutarı üzerinden %5 (yüzde beş) oranında— hesaplanan verginin, yeniden değerlendirme işleminin yapıldığı tarihi izleyen ayın 25’inci günü akşamına kadar bir beyanname ile vergi dairesine beyan edilerek ödeneceği, beyanın ve ödemenin zamanında yapılmaması halinde ise bu düzenlemeden yararlanılamayacağı belirtilmiştir.

Kanunun tam metni;

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180525-18.htm>

SAYGILARIMIZLA