

## İMAR KANUNU

**Eklenen Konu (2018)****Yapı Kayıt Belgesi (Geçici Madde 16):**

11.05.2018 tarih ve 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle, eklenen Geçici 16. maddede, kamuoyunda "İmar Affı" olarak adlandırılan ve ruhsatsız ya da ruhsatına aykırı yapılmış binalara yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin uygulama düzenlenmiştir.

İmar Kanununun Geçici 16. maddesi uyarınca; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, **31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.10.2018 tarihine kadar başvurulması**, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde **Yapı Kayıt Belgesi verilebilir**. Yapı Kayıt Belgesi Tebliği ile başvuru ve ödeme süresini **bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir**.

- **Yapı Kayıt Belgesi Müracaatı:**

Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir. Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

- **Yapı Kayıt Belgesi Bedeli ve Ödenmesi:**

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, **yapının bulunduğu arsanın Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet**

**bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır.**

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

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 belirlenir.

Kayıt bedeline ilişkin **oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir**. Yapı Kayıt Belgesi bedeli, **genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek** üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

- **Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri:**

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini **belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır**. Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak **geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir**. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

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 tesisi yapılabilmesi için;**

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,**

d) Bağımsız bölümlerin kullanılış 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,** ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğüne belirtilen işlemler

yapılır. **Projeyi hazırlayan mimar ile zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.**

- **Hazineye ve Belediyeye Ait Taşınmazlar Üzerindeki Yapılar:**

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 edilir.** Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar **Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.** Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. **Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödemek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir.** Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanuni faiz oranının **yarısı** uygulanır. Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.

**Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.** Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödemek kaydıyla taşınmazlar **rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.**

- **Yapı Kayıt Belgesi Düzenlemeyecek Yapılar:**

Yapı Kayıt Belgesi Tebliği'nin 8'inci maddesi ile "İmar Barışı" kapsamındaki yapılara **sınırlama getirilerek;**

- a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan **Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde**, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan **kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda**,
- b) **İstanbul tarihi yarımada içinde** İmar Kanununun geçici 16. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,
- c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı **Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda**,
- d) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
- e) Kesinleşmiş planlar neticesinde **sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş** ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği öngörülmüştür.

• **Yapı Kayıt Belgesinin Geçerlilik Süresi ve Denetim:**

Yapı Kayıt Belgesi, yapının **yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar** geçerli olup, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacaktır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususunun ise yapı malikinin sorumluluğunda olduğu öngörülmüştür.

**SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ**

\* **Güncelleme**; Kurul tarafından ilan edilen listeye alınmak üzere başvuru yapanlarla ilgili koşullar tespit edilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması (Bu tutar her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurul tarafından yeniden tespit edilir. **(2018 yılı için belirlenen tutar 460.854 TL'dir.)**  
**(SPK tebliğine ilişkin ilgili düzenleme sayfa 152)**

**İSKAN KANUNU**

\* **Güncelleme: Proje kredileri**; Canlı ve cansız donatım kredilerinin kullanılabilmesi için iskan tarihinden itibaren iki yıl içerisinde müracaat edilmesi şarttır. Bu kredilerin vadesi en çok altı yıldır. Projenin gereklerine uyulmak şartıyla, ilk taksit, kredinin açılış tarihini takip eden yirmi dördüncü ayın sonuna kadar faiziyle birlikte ödenmek üzere dört yılda ve dört eşit taksit ile tahsil olunur. **Bu kredinin faizi yıllık yüzde ikidir.**

**Yıllık işletme kredisi**: İskan edilenlerin üretici hale gelebilmeleri için, tarımsal iskanda arazilerinin tesliminden itibaren, tarım dışı iskan da, iskan tarihinden itibaren iki yıl içerisinde talep edilmesi halinde, projesinde öngörülen süre, miktar ve şartlarda aynı veya nakdi olarak ve yıllık borcunu ödemiş olmak şartıyla iki yıl üst üste yıllık işletme kredisi kullanılabilir. Bu kredinin vadesi bir yıl olup, üretim girdilerini karşılamak üzere açılır ve **yıllık faizi yüzde iki dir.**

**(Gayrimenkul Mevzuatı Kitabı Sayfa 44-45)**

**KURUMLAR VERGİSİ KANUNU**

\* **Güncelleme:** Kurumların, **en az iki tam yıl** süreyle aktiflerinde yer alan **taşınmazların** satışından doğan kazançların **% 50'lik** kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. **(Kurumlar Vergisi İstisnası; Sayfa 188)**

\* **Güncelleme:** Kurumlar Vergisi Kanunu "Konu Testi" 3. Soru; Cevap %20 olarak verilmiştir. Eğer kurum kazancının elde edildiği tarih 2018 yılı olarak belirtilirse; **Cevap %22 olur. (KVK Konu Testi; Sayfa 194)**

\* **Güncelleme:** Kurumlar Vergisi Kanunu "Konu Testi" **12. Soru Doğru Cevabı C** "İstisna tutarı yeni güncelleme ile %50 üzerinden hesaplanmalıdır;  $400.000 * \%50 = 200.000$  TL **(KVK Konu Testi; Sayfa 195)**

\* **Düzeltilme:** Kurumlar Vergisi Kanunu "Konu Testi" **15. Soru Doğru Cevabı C** "Beyannamenin ilgili vergi dairesine ulaştığı günü takip eden 3 gün içinde" şeklindedir. **(KVK Konu Testi; Sayfa 196)**