

# FİNANSED SPK LİSANSLAMA - 2024/1

## GAYRİMENKUL MEVZUATI GÜNCELLEME NOTU

### GELİR VERGİSİ KANUNU

#### EKLEME

**Not 1.** Gayrimenkul alım-satım işlerinde **ticari kazanç-değer artış kazancı** ayırımında önem arz eden durumlar:

- Faaliyetteki Devamlılık
- Amaç
- Ticari Bir Organizasyonun Varlığı

**Not 2.** Gayrimenkullerin elden çıkarılmasında **iktisap tarihinin tespiti:**

- Kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, **gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih** esas alınacaktır. Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bıraktığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine **fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir***
- Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, **cins değişikliği yapıldığı tarihin** esas alınması gerekir.*
- Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.*

#### GÜNCELLEME

Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dahil edilmez:

##### a) Tam mükellefiyette;

\*Vergiye tabi gelir toplamının gelir vergisi tarifesinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (**2024 yılı için, 230.000 TL**) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları, (2023 yılı için söz konusu sınır 150.000 TL)

\*Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı **13.000 TL'yi (2024 yılı için)** aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları. (2023 yılı için söz konusu sınır 8.400 TL)

#### GÜNCELLEME

##### Gelir Vergisi Oranları (Gelir Vergisi Tarifesi)

Gelir vergisine tabi gelirler için **2024** yılında geçerli olacak oranlar aşağıdaki gibidir:

110.000 TL'ye kadar	%15
230.000 TL'nin 110.000 TL'si için 16.500 TL, fazlası için	%20
580.000 TL'nin 230.000 TL'si için 40.500 TL fazlası için	%27
3.000.000 TL'nin 580.000 TL'si için 135.000 TL, fazlası için	%35
3.000.000 TL'yi aşıyorsa (3.000.000 TL si için 982.000 TL) fazlası için	%40

\*Çalışanlarda 3. dilim 870.000 TL üzerinden hesaplanacaktır.

#### EKLEME

##### Gelir Vergisinden İndirilecek Giderler

- Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları; (İşverenler tarafından bireysel emeklilik sistemine ödenen ve ücretle ilişkilendirilmeksizin ticari kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılacak katkı paylarının toplamı, ödemenin yapıldığı ayda elde edilen ücretin %15'ini ve yıllık olarak asgari ücretin yıllık tutarını aşamaz.)

### GAYRİMENKUL SERMAYE İRADI - GVK

#### GÜNCELLEME

##### Konut Kira Geliri İstisnası (2024 yılı için)

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarı **33.000 TL dir.** (2023 yılı için istisna tutarı 21.000 TL ) Bu tutarın altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır.

İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.

## GÜNCELLEME

### Kira Gelirinin Beyanı

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

• Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını **(2024 yılı için 33.000 TL) aşanlar,**

• İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin **brüt** tutarı beyanname verme sınırını **(2024 yılı için 230.000 TL)** aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 230.000 TL'nin aşıp aşılmadığının tespitinde, gelir vergisi kesintisine tabi brüt kira gelirleri ile konut kira gelirinin gelir vergisinden istisna edilen tutarı aşan kısmı birlikte dikkate alınacaktır.)

• Bir takvim yılı içinde mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirlerden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı beyanname verme sınırını **(2024 yılı için 13.000 TL)** aşanlar, yıllık beyanname vereceklerdir.

Kira Geliri elde eden tam mükellef gerçek kişiler, elde ettikleri kira gelirinin safi tutarına 2024 yılı GELİR VERGİSİ TARİFESİ uygulayarak, Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi ile bağlı buldukları vergi dairesine beyan ederler.

### DEĞER ARTIŞ KAZANCI -GVK

## GÜNCELLEME

\* Bir takvim yılında gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan değer artışı kazancının, (menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç), **2024 yılı için 87.000 TL** si (2023 yılı için 55.000 TL) **Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.**

### KURUMLAR VERGİSİ KANUNU

## GÜNCELLEME

### \* Kurumlar Vergisi İstisnaları:

Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden istisnadır:

#### Kurumların;

1. Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,
2. Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun kârına katılma imkânı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kâr payları,
3. Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kâr payları.

(Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.)

4. Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki şirketlerin sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri **aşağıdaki şartları taşıyan iştirak kazançları;**

- İştirak payını elinde tutan şirketin, yurt dışı iştirakin ödenmiş sermayesinin **en az % 10'una** sahip olması,
- Kazancın elde edildiği tarih itibarıyla iştirak payının kesintisiz olarak en az bir yıl süreyle elde tutulması
- Yurt dışı iştirak kazancının kâr payı dağıtımına kaynak olan kazançlar üzerinden ödenen vergiler dahil iştirak edilen kurumun faaliyette bulunduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az %15 oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması; iştirak edilen şirketin esas faaliyet konusunun, finansal kiralama dahil finansman temini veya sigorta hizmetlerinin sunulması ya da menkul kıymet yatırımı olması durumunda, iştirak edilen kurumun faaliyette bulunduğu ülke vergi kanunları uyarınca en az Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranında gelir ve kurumlar vergisi benzeri toplam vergi yükü taşıması,
- İştirak kazancının, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmesi.
- Kurumların; Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar,

5. Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki şirketlerin sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri, kanundaki şartları taşıyan iştirak kazançları,

6. Türkiye'de kurulu;

- Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,
- Konut finansmanı fonları ile
- Varlık finansmanı fonlarının kazançları.

7. Kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki yabancı kurumların sermayesine iştirak eden kurumların, bu iştiraklerinden elde ettikleri iştirak kazançları için istisna oranı, iştirak payını elinde tutan şirketin yurt dışı iştirakin ödenmiş sermayesinin en az %50'sine sahip olması ve kazancın elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar Türkiye'ye transfer edilmesi şartıyla, bu bentte belirtilen diğer şartların sağlanması koşulu aranmaksızın %50 olarak uygulanır.

**8. Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 50'lik kısmı ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı,**

(Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen **beşinci yılın sonuna kadar** pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır.)

**NOT:** *Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz.*

**9. Bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların , iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %50(2024 yılı güncellemesi) 'lik kısmı,**

**10. Her türlü varlık ve hakların, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile varlık kiralama şirketlerince bu varlıkların devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar.**

## **GÜNCELLEME**

### **b) İndirimler:**

\* Araştırma ve geliştirme harcamaları tutarının %100'ü "**Ar-Ge indirimi**"

\* Sponsorluk harcamalarının amatör spor kulüpleri için tamamı, profesyonel spor kulüpleri için **%50'si**

\*Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ve kamu yararına çalışan dernekler ile bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımların toplamının o yıla ait kurum kazancının **% 5'**ine kadar olan kısmı.

\*Cumhurbaşkanınca yardım kararı alınan doğal afetler dolayısıyla Başbakanlık aracılığı ile makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdî bağışların tamamı.

Şemsi Denizler CAYMAZ

\* İktisadi işletmeleri hariç, Türkiye Kızılay Derneğine ve Türkiye Yeşilay Cemiyetine makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış veya yardımların tamamı

\* Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ve kamu yararına çalışan dernekler ile bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara bağışlanan okul, sağlık tesisi 100 yatak ( kalkınmada öncelikli yörelerde 50) kapasitesinden az olmamak üzere öğrenci yurdu ve çocuk yuvası gibi tesisler için yapılan aynı ve nakdi yardım ve bağışların tamamı **vb.**

\* Engelliler Hakkında Kanuna göre kurulan korumalı işyerlerinde istihdam edilen ve iş gücü piyasasına kazandırılmaları güç olan zihinsel veya ruhsal engelli çalışanlar için diğer kişi ve kurumlarca karşılanan tutar dâhil yapılan ücret ödemelerinin yıllık brüt tutarının **% 100'ü** oranında korumalı işyeri indirimi

\*Finans, bankacılık ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ile kamu iktisadi teşebbüsleri hariç olmak üzere sermaye şirketlerinin ilgili hesap dönemi içinde, ticaret siciline tescil edilmiş olan ödenmiş veya çıkarılmış sermaye tutarlarındaki nakdi sermaye artışları veya yeni kurulan sermaye şirketlerinde ödenmiş sermayenin nakit olarak karşılanan kısmı üzerinden TCMB tarafından indirimden yararlanan yıl için en son açıklanan "Bankalarca açılan TL cinsinden ticari kredilere uygulanan ağırlıklı yıllık ortalama faiz oranı" dikkate alınarak, ilgili hesap döneminin sonuna kadar hesaplanan kazancın, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken tarihe kadar tamamının Türkiye'ye transfer edilmesi şartıyla, **%80'i**

## **GÜNCELLEME**

### **Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı**

\* **Kurumlar Vergisi, 2024 yılı için %25 oranında dikkate alınacaktır.** (2023 yılı için bu oran %20 olarak uygulanmakta idi.) Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre ve **cari dönemin (2024) kurumlar vergisi oranında (%25) geçici vergi ödenir.**

Bankalar, Finansal Kiralama Şirketleri, Faktoring Şirketleri, Finansman şirketleri Elektronik Ödeme ve Para Kuruluşları Yetkili Döviz Müesseseleri, Varlık Yönetim Şirketleri, Sermaye Piyasası Kurumları ile Sigorta ve Reasürans Şirketleri ve Emeklilik Şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi **2024 yılı için %30 oranında alınır.** (2023 yılı için %25 idi.)

Doç. Dr. Hasan BAL

**\*Payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (%30 oranında kurumlar vergisi oranına tabi şirketler hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranı 2 puan indirimli olarak uygulanır.**

**\*\*İhracat yapan kurumların sadece ihracattan elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 5 puan indirimli uygulanır.** Aracılı ihracat sözleşmesine dayanarak imalatçı veya tedarikçi kurumların, dış ticaret sermaye şirketleri veya sektörel dış ticaret şirketleri üzerinden gerçekleştirdikleri ihracat faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlarına da bu indirim uygulanır.

**\*Sanayi sicil belgesine sahip ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal eden kurumların sadece üretim faaliyetinden elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 1 puan indirimli uygulanır.**

## KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

### GÜNCELLEME

#### Beyanname verme zamanı

Mükellefler ve vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar Katma Değer Vergisi beyannamelerini, **vergileme döneminin takip eden ayın yirmibirinci günü akşamına kadar** ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler.

#### Verginin Ödenmesi

Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler ile vergi kesmekle sorumlu tutulanlar, bir vergileme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri **ayın yirmi üçüncü günü** akşamına kadar ödemeye mecburdurlar.

## EMLAK VERGİSİ KANUNU

### GÜNCELLEME

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı (2023 yılı için %58,46/2=%29,23)** nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

### EKLEME

#### 7. Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe göre, "vergi değeri", emlak vergisinin konusu olan taşınmazların (bina, arsa ve arazinin) "rayiç bedeli"dir.

Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki "normal alım satım bedeli"dir. İnceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden emlakın genel durumuna, kullanış tarzına ilişkin bilgilerle kira veya hasılat miktarı gibi takdire yarayacak gerekli bilgileri isteyebilirler.

Emlak vergisi kanununa göre, binalar ile arsaların ve arazilerin emlak vergisi değerleri farklı biçimlerde elde edilirler. Bu nedenle, binalar ile arsaları ve arazileri, emlak vergilerinin belirlenmesi bakımından ayrı ayrı incelemek gerekmektedir.

#### 7.a. Binaların Emlak Vergisi Değerinin Tespiti

Binaların emlak vergisi;

Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca ortaklaşa belirlenecek ve duyurulacak bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile, Vergi Usul Yasası'nın asgari ölçüde birim değer belirlenmesine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca bulunacak arsa veya arsa payı değeri temel alınarak, emlak vergisine matrah olacak vergi değerlerinin takdirine ilişkin tüzüğe göre hesaplanan bedeldir.

Binaların vergi değeri; kullanış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

- İşyerleri ve yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklığı ve yakınlığı ile ulaştırma durumu,
- Bulunduğu meydan, kıyı, cadde ve sokak bakımında konumu,
- Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin var olup olmadığı,
- Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
- İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,
- Ön ve arka cephede bulunması,
- Bayındırlık (mamurluk) derecesi,
- Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
- Eklentileri (müstemilatı),
- Manzara görme durumu.

Vergi değerinin biçilmesinde binada bulunan mobilya ve benzeri eşya ile sabit üretim (istihsal) tesisleri göz önüne alınmaz.

#### Bina Vergisinde Değerleme:

**Bina vergi değerinin takdiri:** Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

**Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:**Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile ilgili maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur.

**Normal alım satım bedel cetvelleri:** Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibarıyla ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

**Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:** Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, ilgili maddeye göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun %20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır.

**İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması:** İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Hazine ve Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur.

Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ilave yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz.

**Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması:** Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

#### 7.b. Arsaların Vergi Değerinin Tespiti

Arsaların vergi değeri, metrekare itibarıyla takdir olunur.

Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da göz önünde bulundurulur:

- İşyerlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,
- Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,
- Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,

- İmar ve istikamet planındaki durumu,
- Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- Topoğrafik durumu

#### 7.c. Arazilerin Vergi Değerinin Tespiti

Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de dikkate alınır.

Bu tespit sırasında en az aşağıdaki hususlar gözönünde bulundurulur:

- **Arazinin kuru ve sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım** (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulanan arazilerde),
- **Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayırım** (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ, çay ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),
- **Bölgesel uygulanan sıralı ekimde yer alan ürün türlerine göre ayırım** (hububat, sını bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri)

#### DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

##### GÜNCELLEME

##### Matrah ve Oran

**\*\*Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır.**

2024 yılı için Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

12.880.000 TL ile 19.321.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 12.880.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
--	---------

25.763.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 19.321.000 TL'si için 19.323 TL, fazlası için	Binde 6
---	---------

25.763.000 TL'den fazla olanlar 25.763.000 TL'si için 57.975 TL fazlası için	Binde 10
--	----------

Mesken nitelikli taşınmazların değeri her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen **yeniden değerlendirme oranında (2023 yılı için %58,46)** artırılır.



## MEDENİ KANUN

### EKLEME

#### Yapı Alacaklısı İpoteki

**Kanundan doğan ipotek haklarından yapı alacaklısı ipoteği, Medeni Kanunda** ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Yükleniciler, bir eser sözleşmesi gereğince yapının tamamını veya bir bölümünü yapmayı taahhüt eden kişilerdir. Zanaatkârlar ise, yapının bazı işlerini (elektrik, su tesisatı gibi) bağımsız olarak yapmayı üstlenen kişilerdir. Yapı alacaklısı ipoteğinin tescilinin istenebilmesi için, bir yapı alacağının olması, yapı alacağının çekişmeli olmaması (alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlanmış olması), malik tarafından yeterli teminat gösterilmemiş olması ve nihayet tescili talep hakkının süresinde kullanılmış olması gerekir. Talep, eser sözleşmesinin kurulmasından itibaren yapılabilir. Ayrıca işe başlamak gerekmez. Bununla beraber, talebin en geç yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren **üç ay içinde** kullanılması şarttır.

Her yapı alacaklısı ipoteği, alacak tutarında rehin derecesi alır ve ipotek derecesinin sırasını tescil tarihi belirler. Bununla birlikte, hakları değişik tarihlerde tescil edilmiş olsa bile, taşınmazın paraya çevrilmesi sonucu elde edilen miktar hepsinin alacaklarını karşılamaya yetmezse, yapı ipotekleri kendi aralarında aynı sırada sayılırlar ve alacakları oranında elde edilen miktardan yararlanırlar.

## İMAR KANUNU

### GÜNCELLEME

**\*Çevre düzeni planı:** Çevre Düzeni Planı, ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır. Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

Çevre Düzeni Planı ile ilgili hükümler, Belediye Kanunu'nun "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı maddesinde, "Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek ve Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır." Yer almaktadır.

**\*\*İl Özel İdaresi Kanunu'nun "İl genel meclisinin görev ve yetkileri" başlıklı maddesinde, "Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç il çevre düzeni plânı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar plânlarını görüşmek ve karara bağlamak." Şeklinde yer verilmiş ve böylece Büyükşehir statüsünde olan ve olmayan illerde Çevre Düzeni Planının onaylanmasına açıklık getirilmiştir.**

### GÜNCELLEME

#### Planlı Alanlar Yönetmeliği

Genel İlkeler:

- 1) Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır.

Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.

- 3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.
- 4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.
- 5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
- 6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.
- 7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.
- 8) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

9) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır.

10) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, **4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.**

**11) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrafta belirtilen kurallara uyulması zorunludur:**

- İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.
- İçerisinde konut yer alan zemin hariç, **7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz.** Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılmaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. **Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz.** Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin kriterlerine uygun girişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.
- Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında **Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği** bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur. Bu boşluğun dışarı bakan tüm cepheleri, yapıların salınım yapmasına engel olmayacak şekilde

hafif malzemeler ile bina boyunca kapatılarak can ve mal güvenliği temin edilir.

## AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

### GÜNCELLEME

Bakanlıkça;

- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;
  - Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,
  - İmar kanununa aykırı yapılaşmanın bulunması,
  - Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olmasıSebeplerinden birinin veya birkaçının bir arada bulunması halinde,
- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.
- TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler, Cumhurbaşkanına sunulur.

Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen Cumhurbaşkanına sunulur

### GÜNCELLEME

#### Tahliye ve Yıkılma

\*Riskli yapıların yıkılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak **malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır.** Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda **ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.**

\*Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrafta belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.

\*Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine **doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir**. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

\*Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta **on beş gün süre ile ilan edilmesi** suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. **Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.**

## GÜNCELLEME

### Uygulama İşlemleri

Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. **Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.** Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların **salt çoğunluğu** ile karar verilir.

Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların **salt çoğunluğu** ile aldıkları karara istinaden yapılır. İdareye paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri sunulabilir.

Hisseleri oranında paydaşların **salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları**, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere Şemsi Denizler CAYMAZ

anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır.

## TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

### EKLEME

**Not: Konut kiralari bakımından** yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, **bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir.** Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir.

## BELEDİYE KANUNU

### GÜNCELLEME

**31/12/2023 itibarıyla Türkiye’de 1.393 Belediye, 18.280 Köy, 922 ilçe bulunmaktadır.**

### Ayrıca:

Büyükşehir Belediyesi sayısı	: 30
İl Belediyesi sayısı	: 51
Büyükşehir İlçe Belediyesi sayısı	: 519
İlçe Belediye sayısı	: 403
Belde Belediye Sayısı	: 390
<b>Toplam</b>	<b>: 1.393 dür.</b>

## KADASTRO KANUNU

### GÜNCELLEME

### Ormanlar ve Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerler

Ormanların ve orman dışına çıkarılan yerlerin sınırlandırılması ve maliye hazinesi adına tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemlerine **“orman kadastrusu”** denmektedir. Anayasa’nın olanaklı kıldığı durumlar dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz. Orman kadastrusu sonucu sınırlandırılarak tapu kütüğüne tescil edilen Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz ve bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez. Sınırlandırılarak tapu kütüğüne de kaydedilen ormanların içinde kalan ve Devlet ormanı sayılması nedeniyle geçerliliğini yitiren tapu kayıtlarına değer verilemez ve yasal yönden hiçbir değer taşımayan işlemler de geçerli sayılamaz.



### **Ormanlardan Orman Sınırları Dışına Çıkarma:**

Türkiye’de orman sınırları dışına çıkarmanın dayanağı oluşturan Anayasanın 169. Maddesinin 4 üncü ve son fıkrasında;

- Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile
- 31.12.1981 tarihinden önce, bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler de, Orman sınırlarının daraltılabileceği kabul edilmiştir.

Hak sahibi gerçek ve tüzel kişiler tarafından orman sınırları dışına çıkarma işlemlerine karşı açılacak itiraz davalarında hasım Hazine ve Orman Genel Müdürlüğüdür. Orman Genel Müdürlüğüne açılacak davalarda hasım, hak sahibi gerçek ve tüzel kişilerdir.

**\*\*Kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak Hazine hariç itiraz olunamaz ve dava açılmaz.**