

FİNANSED YAYINLARI
2023/1. GAYRİMENKUL MEVZUATI GÜNCELLEME KİTAPÇIĞI

İMAR KANUNU

***İmarda Kazanılmış Hak**

Son yıllarda, imar planlarının idari yargıda yürürlüklerinin durdurulmasına veya iptaline sıkça rastlanılmaktadır. Danıştay, yapı ruhsatının veya imar planının iptaline kadar yapının biten kısımlarını yapı maliki adına "kazanılmış hak" olarak değerlendirirken, son birkaç yılda verdiği içtihatlarla görüş değiştirmiş ve dayanağı iptal edilen bir işlemin, hukuki dayanağı ortadan kalktığından bu durumlarda kazanılmış hakkın söz konusu olamayacağına kararları vermiştir. **İmar planı iptal edildiğinde, buna dayalı verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni de kendiliğinden geçersiz hale gelmektedir.**

Danıştay içtihatları şöyledir;

–“Sağlıklı ve düzenli şehirleşmenin sağlanması bakımından, yapının inşaa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve ruhsata uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata uygun olmadığı tespit edilerek yargı merciince iptaline karar verilmesi durumunda kazanılmış hakkın varlığından söz edilemeyeceği, ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle iyi niyetli kişilere, yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerektiği”

“Yapı ruhsatının ve dayanağı uygulama imar planının iptali istemiyle açılan davada, yapı ruhsatına dayanak alınan imar planının hukuka aykırılığı saptanarak yargı yerince iptal edilmiş olması halinde, inşaat ruhsatının da dayanağının kalmadığı, hukuka aykırı olan ruhsata göre inşa edilen yapının ilgiliye ileriye yönelik olarak koşulsuz bir kazanılmış hak tanımının olanaklı olmadığı” ve

- “İmar mevzuatına göre inşaat ruhsatının alınmasının tek başına kazanılmış hak için yeterli olmadığı; bu itibarla, davacıya ait taşınmaz için verilen yapı ruhsatının iptal edilmesiyle birlikte yapının ruhsatsız hale geldiği açık olduğundan, yıkılması yönünde tesis edilen işlemden hukuka aykırılık bulunmadığı; öte yandan, benzer durumdaki yapıların yıkımına karar verilebilmesi öncesinde yapının bedelinin ilgisine mutlaka ödenmesi gerektiğine ilişkin bir hukuk kuralı bulunmamakta olup, yıkım kararının dayanağını oluşturan bireysel işlemlerin iptali ve yıkım kararı nedeniyle zarara uğradığını ileri süren ilgililer tarafından, hizmet kusurundan bahisle tam yargı davası açılabilirliği ve tarafların kusur durumlarının açılacak bu davada değerlendirileceği” karara bağlanmıştır.

*** Ekleme:** İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu cemevi yerleri ayrılır.

İl ve ilçelerde mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla cemevleri yapılabilir. Cemevi yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

*** Planlı Alanlar Yönetmeliği**

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 getirilmeye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelerle ilave edilir.
- 3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanım tanımlarının 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 yapıldıktan sonra 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.

İSKAN KANUNU

* **Güncelleme:** İskan Kanununa göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren 5 yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülür.

TAŞINMAZ KİRALARINA İLİŞKİN MEVZUAT

Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar: Hazine ve Maliye Bakanlığınca Kiraya Verilmesi Mümkün Olmayan Taşınmazlar:

- Kamu hizmetine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazlar
- Kıyı Kanunu kapsamında bulunup bu kanunda belirtilenler dışında kullanılmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazlar
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar
- Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı ve Tabiat Koruma alanları içinde kalan ve Tarım ve Orman Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar
- Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne Kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar
- Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar
- İbadet Yerleri
- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar
- Özel Kanunlar gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar
- İl Özel İdaresinde kiraya verilmesi gereken su ürünleri üretim yerleri ve yer altı suları
- Belediye Kanununun 79. maddesi 2. fıkrasında sayılı taşınmazlar

Kiraya Verilebilecek Taşınmazlar: Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların kiralınması yetki ve görevi Genel Müdürlüğümüze ve Valiliklere (Defterdarlık) aittir. Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar; Devlet İhale Kanunu'na istinaden çıkarılan

Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinde belirtilen ihale usullerine göre yapılmaktadır.

Taşınmazların kiralama amaçlı ihale usulleri aşağıdaki gibi olabilir:

- i. Açık Teklif Usulü
- ii. Kapalı Teklif Usulü
- iii. Pazarlık Usulü

Aşağıdaki Durumlarda Pazarlık Usulü İle Kiraya

Verilebilir:

- Tarım arazilerinin kiraya verilmesi
- Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazların ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinden bakanlıkça belirlenenlerin dışında kalanların kiraya verilmesi
- Geçici İş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesi
- Para çekme makineleri için kullanılacak yerlerin bankalara kiraya verilmesi
- Baz İstasyonları, Radyo ve televizyon vericileri ile radyolink vericileri gibi tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesi
- Taşınmazların genel bütçe kapsamı dışındaki kamu idarelerince kiraya verilmesi
- Taşınmazların ağaçlandırma veya özel orman fidanlığı yapmak amacıyla kiraya verilmesi
- Birlikte kullanacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralınması talep edilen bu parsellere bütünlük arz eden müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazların kiraya verilmesi
- Reklam Levhası konulmak üzere kiralınması talep edilen taşınmazların kiraya verilmesi
- Rekreatif amaçlı iskelelerin kiraya verilmesi
- Taşınmazların, mevzuatında yer alan özel hükümler doğrultusunda doğrudan kiraya verilmesi öngörülen kişilere kiraya verilmesi
- Taşınmazların, kamu yararına çalışan dernek ile vergi muafiyeti tanınan vakıflara; yönetim binası ile üyelerin sosyal ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokal, sosyal tesis gibi tesisler hariç olmak üzere sağlık ve eğitim amaçlı kiraya verilmesi
- Taşınmazların; vakıflarca kurulan yüksek öğretim kurumları ile kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş amacına uygun olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi
- Taşınmazların geleneksel el sanatları faaliyetleri ile sadece yöresel ürünlerin üretilmesi ve pazarlanması amacıyla kiraya verilmesi

- Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralınması talep edilen ve kiralınması idarece uygun görülen taşınmazların (tahsisli taşınmaz içerisinde yer almayan otoparklar hariç) ilk sözleşme tarihinden itibaren toplam kira süresi 20 yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi.

Not: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre; kiraya verilecek taşınmazların kira süresi 10 yıldan çok olmayacağı, ancak; turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin, enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım, doğalgaz iletim ve depolama tesis ve şebekelerin ihtiyacı olan arazilerin 10 yıldan fazla süreyle kiralınmasının mümkün olduğu, 3 yıldan fazla kiralamalarda önceden Bakanlıktan izin alınacağı belirtilmiştir.

GELİR VERGİSİ KANUNU

Ticari Kazanç: Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.

- Gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların,
- Satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek satılmasından elde edilen kazançlar

Not: Gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların; "devamlılık" ifadesi; Hazine ve Maliye Bakanlığınca genellikle işlem sayısına bakılmaktadır. Aynı yılda birden fazla veya üst üste birden fazla satış yapılması çokluk sayılır.

Parsellenmek suretiyle arsa satışı; edinme tarihinden başlayarak 5 yıl geçtikten sonra parsellenen arazi satışından doğan kazanç ticari faaliyet kapsamı dışında bırakılmıştır. Arazinin parsellenerek satışının ticari kazanç olarak değerlendirilme şartı, satışın değil parsellenmenin 5 yıl içinde yapıp yapılmamasına bağlanmıştır.

Önemli: Gayrimenkul alım-satım işlerinde ticari kazanç-değer artış kazancı ayırımında önem arz eden durumlar:

- Faaliyetteki Devamlılık
- Amaç
- Ticari Bir Organizasyonun Varlığı

*2023 Yılı Gelir Vergisi Tarifesi

70.000 TL'ye kadar	%15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası için	%20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL fazlası için	%27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, fazlası için	%35
1.900.000 TL'yi aşılırsa	%40

***Ücret Kazançlarında 3. dilim 550.000 TL üzerinden hesaplanacaktır.**

*Diğer Hükümler:

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 (2023 yılı için, 150.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan, birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

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

GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARI

* Konut Kira Geliri İstisnası (2023 yılı için)

Konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarı 21.000 TL dir. (2022 yılı için istisna tutarı 9.500 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.

- İstisna uygulaması sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler için söz konusudur.
- Kira gelirinin yanında ticari, zirai veya 21.000 TL'lik istisnadan yararlanamazlar.
- Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.
- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması hâlinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde istisna her bir ortak için ayrı ayrı uygulanır.

6. Kira Gelirinin Beyanı

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerden;

- Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri, istisna tutarını **(2023 yılı için 21.000 TL) aşanlar,**
- İşyeri kira gelirleri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan, kira gelirlerinin **brüt** tutarı beyanname verme sınırını **(2023 yılı için 150.000 TL)** aşanlar, (Beyanname verme sınırı olan 150.000 TL'nin aşılp 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 **(2023 yılı için 8.400 TL)** aşanlar, yıllık beyanname vereceklerdir.

Kira Geliri elde eden tam mükellef gerçek kişiler, elde ettikleri kira gelirinin safi tutarına 2023 yılı GELİR VERGİSİ TARİFESİ uygulayarak, Yıllık Gelir Vergisi Beyanamesi ile bağlı buldukları vergi dairesine beyan ederler.

DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI

Bir takvim yılında gayrimenkullerin elden çıkarılmasından sağlanan değer artışı kazancının, (menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç), **2023 yılı için 55.000 TL** si (2022 yılı için 25.000 TL) **Gelir Vergisinden İSTİSNADIR.**

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

Matrah ve Oran

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

2023 yılı için Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar Binde
(bu tutar dahil) 9.967.000 TL'yi aşan kısmı için 3

19.936.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) Binde
14.951.000 TL'si için 14.952 TL, fazlası için 6

19.936.000 TL'den fazla olanlar 19.936.000 TL'si Binde
için 44.862 TL fazlası için 10

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU

Kurumlar Vergisi ve Geçici Vergi Oranı

* **Kurumlar Vergisi, 2023 yılı için %20 oranında dikkate alınacaktır.** (2022 yılı için %23, 2021 yılı için %25 idi.) Kurumlar vergisi mükelleflerince, cari vergilendirme döneminin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre ve **cari dönemin (2023) kurumlar vergisi oranında (%20) 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 %25 oranında alınır.

Payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (%25 lik 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.**