

SİRKÜLER

SAYI:CPATURK-2018/11

KONU: İmar Barışı

18.05.2018 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16'ncı maddeyle İmar Barışı adı altında getirilen hükümler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayınladığı Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslar genelgesinin özeti Sirkülerin aşağıdaki bölümlerinde açıklanmıştır.

1. Kanunun amacı ve kapsamı

Kanunun amacı ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılara kanunda belirtilen kayıt ve şartlarla **yapı kayıt belgesi** verilmek suretiyle kayıt altına alınması ve bu suretle imar barışının sağlanması olarak ifade edilmiş bulunmaktadır.

Kanun kapsamına 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar girmektedir.

2. Başvuru süresi

Kanundan yararlanabilmek için ilgililerin 31/10/2018 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurması gerekmektedir.

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.

3. Kayıt bedeli

Yapının bulunduğu arsanın Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden **konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş** oranında hesaplanacak kayıt bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir.

Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkili bulunmaktadır.

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

Yapının yaklaşık maliyet bedelleri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/m²
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m²
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m²

- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m²
 - 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²
 - 6) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW
- Hesaplama söz konusu tutarlar dikkate alınacaktır.

Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, yukarıdaki esasa göre hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez.

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

4. Kayıt belgesinin geçerliliği

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini ilgili belediyeye, bu sınırlar dışında ise il özel idaresine vermek zorundadır.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra isteyen malikler tapuya müracaat ederek ve yapı kayıt belgesi için ödenen bedel kadar ilave ödeme yaparak, cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edebilecek.

5. Başkasının arsası üzerine yapılmış yapıların durumu

• Yapının hazine arazisi üzerine yapılmış olması halinde bu taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

• Yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

• Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar ise imar barışına ilişkin madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

6. İmar barışının uygulanmayacağı bölgeler

- 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde kanun ekinde belirtilen krokide yer alan yapılar,
- İstanbul tarihi yarımada içinde kanuna ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda yer alan yapılar ve,
- 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda yer alan yapılar hakkında imar barışı hükümleri uygulanmaz

Saygılarımızla
Cpaturk Bağımsız Denetim ve
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

İşbu sirkülerlerimizde yer alan bilgiler bir konunun geniş kapsamlı bir şekilde ele alınmasından öte genel çerçevede bilgi vermek amacıyla taşımaktadır. Bu sirkülerler ile amacımız muhasebe, vergi, yatırım, danışmanlık alanlarında tavsiye sunmak değildir. Sirkülerde yer alan bilgileri kişisel veya ticari kararlarınızda dayanak olarak kullanmaktan ziyade, konusuna hakim profesyonel bir danışmana başvurmanız tavsiye edilir. Bu sirkülerler ve içeriğindeki bilgiler, oldukları şekliyle sunulmaktadır; "Cpaturk Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş." bunlarla ilgili açık veya gizli bir garantide bulunmamakta ve sirkülerlerin içeriğindeki bilgilerin hata içermediğine veya belirli performans ve kalite kriterlerini karşıladığına dair bir güvence vermemektedir. İşbu sirküler içindeki bilgilerin kullanımdan veya hatalı kullanımlardan dolayı doğabilecek zararlardan veya cezai tazminattan dolayı Cpaturk Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. sorumlu tutulamaz.