

Sirküler No: 3294

Sirküler Tarihi:26.02.2021

KONU: KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN İNŞAATLARDA VERGİSEL AVANTAJLAR.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamındaki Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,

6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ve "Rezerv Yapı Alanı" olmak üzere iki farklı uygulama alanı tanımlanmıştır.

6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan;

-Zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar,

-Üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar,

-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 alanlar, olarak tanımlanmıştır.

Rezerv Yapı Alanı;

6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya re'sen Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen alanlardır.

Riskli Alan olarak belirlenen alanın;

-Yapılaşmaya uygun olmaması,

-Alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmalarının mevcut durumda bulunan yapısal yoğunluğu karşılayamaması,

-Riskli alandaki hak sahiplerine yönelik imar hakkı transferlerinin yapılmasının gerekmesi hallerinde, Rezerv Yapı Alanı belirlenmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'un sağlamış olduğu katkılar:

-Yapı maliklerine, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine kira yardımı, taşınma yardımı yapılabilir.

-Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda kullanılmak üzere bankalardan kullanılacak kredilere faiz desteği sağlanabilir.

-Noter harçları, Tapu harçları, Veraset ve intikal vergisi, Damga vergisi, Döner sermaye ücreti ve diğer ücretler, Banka ve sigorta muameleleri vergisi, Belediyelerce alınacak ücret ve harçlar (gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.)

Ayrıca 30.01.2021 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, Kanun kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taşınmaz maliklerine ait mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanında yapılacak olan konutlara ilişkin inşaat taahhüt işlerinde, **%1** oranında KDV'ne tabi olacaktır

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.