

10/10/2016

SİRKÜLER
2016/33

Sayın Yetkili;

Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Getirilen Emlak Vergisi Muafiyetleri ile Harç İstisnalarına İlişkin Tebliğler Yayınlandı.

29.09.2016 tarihli ve 29842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 69 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ve 48 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği yayımlanmıştır.

9 Ağustos 2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı Kanun ile;

- Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binaların **5 yıl süreyle** ve yatırımlar için tahsis edilen **arazilerin yatırım teşvik belgesi süresince** emlak vergisinden muaf tutulması,
- Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalardan **bina inşaat harcı alınmaması** ve yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen **yapı ve tesislerden belediyelerce alınması gereken harçların alınmaması,**

konusunda açıklamalar yapılmıştır.

69 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ve 48 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği'nde, 6728 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler konusundaki açıklamalara yer verilmiştir.

69 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

1) Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binaların 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulması

6728 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'nun 5.maddesine eklenen (g) fıkrasıyla, yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binaların, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulması sağlanmıştır.

Söz konusu muafiyet, bina inşaatının sona ermesini takip eden bütçe yılından itibaren başlayacak olup binanın kısmen kullanılmaya başlanması halinde ise muafiyet kısmen kullanılmaya başlanılan kısımlar için uygulanacaktır.

Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

- a) Bina inşaatının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce sona ermiş olması,
 - b) Yeni inşa edilen binaya ilişkin olarak 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimleriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi,
- gerekmektedir.

Ancak, Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye emlak vergisi (bina) bildirimleri ile birlikte verilmemiş olması, geçmiş yıllara ilişkin olarak geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilme hakkını düşürmeyecektir.

Düzenlemenin yürürlüğe girdiği **1 Ocak 2017 tarihinden sonra alınan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.** Bu muafiyetin uygulanmasında, yeni inşa edilen binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması gerekmektedir olup binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile faydalanabilecektir.

Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

2) Yatırımlar için tahsis edilen arazilerin yatırım teşvik belgesi süresince emlak vergisinden muaf tutulması

6728 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'nun 15.maddesine eklenen (e) fıkrasıyla, yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya bu yatırımlar için tahsis edilen arazilerin yatırım teşvik belgesi süresince emlak vergisinden muaf tutulması sağlanmıştır.

Buradaki arazi tabiri arsaları da kapsamaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun **Geçici muafıklar** başlıklı 15 inci maddesinde, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmesi için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun (yatırımlar için iktisap veya tahsis edildiğinin) ilgili belediyeye bütçe yılı içinde bildirilmesinin şart olduğu, muafiyetlerin arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı, bu süre zarfında bildirim yapılmazsa muafiyetin, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren geçerli olacağı, bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkının düşeceği hükme bağlanmıştır.

Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

a) Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce arazinin iktisap olunması veya tahsis edilmesi,

b) Arazinin Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olduğunun veya tahsis edildiğinin, Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğiyle birlikte ilgili belediyeye bütçe yılı içerisinde bildirilmesi,
gerekmektedir.

Ancak, keyfiyetin bütçe yılı içerisinde bildirilmemesi durumunda, bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşecektir.

Düzenlemenin yürürlüğe girdiği **1/1/2017 tarihinden sonra alınan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, söz konusu belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olduğunun veya tahsis edildiğinin Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmeleri durumunda iktisap olundukları veya tahsis edildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.**

Düzenlemenin yürürlüğe girdiği **1/1/2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.**

3) Yatırım Teşvik Belgesinin iptal edilmesi durumu

Yatırım Teşvik Belgesinin iptali durumunda, bu belge kapsamında inşa edilen binalar ile yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin olarak muafiyetten faydalanıldığı için tahsil edilmeyen emlak vergileri ilgili belediyelerce tahsil edilecektir.

48 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği

1) Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalardan bina inşaat harcı alınmaması

6728 sayılı Kanun'la Belediye Gelirleri Kanunu'nun ek 2 nci maddesinin (d) fıkrasında yapılan düzenlemeyle, yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalardan bina inşaat harcı alınmaması sağlanmıştır.

Bu istisnadan faydalanabilmek için;

- a) Bina inşaatlarına ilişkin inşaat veya tadilat ruhsatının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce alınması,
- b) Bu kapsamdaki bina inşaatlarına (ilave ve tadiller dahil) ilişkin olarak inşaat veya tadilat ruhsatı alınmasında Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi,

gerekmektedir.

6728 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin yürürlük tarihinden (9/8/2016) önce alınmış ve tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında, mezkur tarihten sonra inşa edilecek binalar da (ilave ve tadiller dahil) bu istisnadan faydalanabilecektir. Bu istisnadan faydalanabilmek için inşaat veya tadilat ruhsatı alınmasında Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.

2) Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesislerden belediyelerce alınması gereken harçların alınmaması

6728 sayılı Kanun'un 42 nci maddesiyle, Belediye Gelirleri Kanunu'nun 80 inci maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikle, yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen yapı ve tesislerden imar mevzuatı gereğince belediyelerce alınması gereken;

- a) Parselasyon harcının,
- b) İfraz ve tevhit harcının,
- c) Plan ve proje tasdik harcının,
- ç) Zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcının
- d) Yapı kullanma izni harcının

alınmaması yönünde düzenleme yapılmıştır.

Bu istisnadan faydalanabilmek için;

- a) Yapı ve tesislere ilişkin izin, karar veya işlemin Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce alınması veya yapılması,
- b) Bu kapsamda inşa edilecek yapı ve tesislere ilişkin izin, karar veya işlem aşamasında Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi,

gerekmektedir.

6728 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin yürürlük tarihinden (9/8/2016) önce alınmış ve tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında, mezkur tarihten sonra inşa edilecek yapı ve tesisler de bu istisnadan faydalanabilecektir. Bu istisnadan faydalanabilmek için Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.