



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU TAŞINMAZLARIN ARTAN DEĞERİ ÜZERİNDEN ARTIK PAY ÖDENECEK

Geçtiğimiz aylarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na getirilen Ek Madde 8 ile, taşınmaz maliklerinin talebi üzerine yapılan imar planı değişikliği sonucunda plan konusu taşınmazın değerinde artış olması halinde, ilgili idareye değer artış payı ödenmesi öngörülmüş, buna ilişkin usul ve esasların ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ("Bakanlık") tarafından belirleneceği ifade edilmiştir. Bu yeni düzenleme kamu oyunda "imar/gayrimenkul rant vergisi" haberlerine konu olmuştur.

Bakanlık beklenen düzenlemeyi 15 Eylül 2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazete'de "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" ("Yönetmelik") ile yürürlüğe koydu.

Yönetmelik ile getirilen hükümlerden önemli olduğunu düşündüklerimiz ise aşağıdaki şekildedir;

- Plan bütünlüğü ile sosyal ve teknik dengeyi bozmamak şartıyla Yönetmelik ile öngörülen değer artış payına tabi olan plan değişiklikleri:
- Yapılan plan değişiklikleri ile, ada bazında nüfusun, yapı yoğunluğunun, kat adedinin, bina yüksekliğinin artırılması ya da fonksiyon değişikliği yapılması nedeni ile, ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanması şartı ile, en az 1.000 metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında yapılan, veya
- Parsel bazında fonksiyon değişikliği getiren imar plan değişiklikleri olarak tanımlandı.
- Yukarıda belirtilen kapsamdaki plan değişiklikleri sonucu değerinde artış olan taşınmazların artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilecek.
- Mahkemece plan iptali nedeniyle imarsız kalan taşınmazlarda ise iptal edilen plan ile yeni plan teklifleri arasındaki değer farkı, yine yukarıda sayılan şartlar dahilinde artış payına tabi olacak.
- Bununla beraber, aşağıda belirtilen imar plan değişikliklerinde değer artışı istisna tutuldu;
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki riskli alanlarda yapılan plan değişiklikleri;
- İçerisindeki yapıların riskli yapı tespit edildiği parsellerde, riskli yapının değişiklikten önceki imar planına göre emsale tabi inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişiklikleri;

GAIN WILL NOW BE PAID OVER THE INCREASED VALUE OF REAL ESTATE RESULTING FROM ZONING PLAN AMENDMENTS

Additional Article 8 was recently introduced to the Zoning Law No. 3194, which stipulates that if the value of a piece of real estate has increased following a zoning plan amendment made upon the request of the real estate owners, the value increase gain will be paid to the relevant administration. The Ministry of Environment and Urbanization ("Ministry") has been authorized to determine the rules and procedures in this respect. This new legislation was announced in the news as "tax on zoning/real surplus value."

The Ministry issued the expected regulation by publishing it in the Official Gazette dated 15 September 2020 and numbered 31245 with "the Regulation on Value Increase Gains Based on Zoning Plan Amendments" ("Regulation").

Among the provisions introduced with the Regulation, the changes we consider significant may be summarized as follows:

- Provided that the integrity and the social and technical balance of the plan are not disrupted, the zoning plan amendments subject to the value increase gain are defined as follows:
- Zoning plan amendments to zoning blocks with a surface area of at least 1,000 square meters that increase the population density, building density, number of floors, building height, or that change the function of the block, provided that the required cultural facilities and social and technical infrastructures are met in an area 500 meters from the center of the block at most, or
- Zoning plan amendments that change the function of any parcel.
- The sum of the increased value of the real estate whose value has increased as a result of the zoning plan amendment within the above-mentioned scope will be subject to the value increase gain.
- With respect to pieces of real estate that lose their zoning status due to a court's cancellation of the plans, the value difference between the cancelled plan and the new plan proposals will be subject to the value increase gain under the above-mentioned conditions.
- However, the zoning plan amendments mentioned below are exempt from the value increase gain:
- Zoning plans amendment in risky areas within the scope of Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under the Risk of Disasters,

- Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak ve düzenleme ortaklık payına konu alanlarda azalmaya neden olmamak şartıyla, ada veya parsel bazında yol, cephe hattı veya imar hattı düzenlemesine konu olan plan değişiklikleri.
- Değer artışının tespiti için ilgili idare tarafından Sermaye Piyasası Kurulu ("**SPK**") lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna 30 gün içinde değerlendirme raporu hazırlatılacaktır.
- Değerleme raporu hazırlanırken taşınmazların imar planı değişikliği öncesi ve sonrasındaki piyasa değeri SPK tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına göre ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde yer alan bedel tespit esasları ile belirlenecek. Taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmayacaktır.
- Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde sayılan yöntemler uyarınca taşınmazın cinsi, yüzölçümü, değerini etkileyen nitelik ve unsurları, emlak beyanı, taşınmazın taşıdığı gelir potansiyeli ve emsal satışlar ve benzeri objektif ölçütler esas alınacaktır.
- Sonuç olarak değerlendirme raporunda, tespit edilen ortaya çıkan imar planı değişikliği öncesi ve sonrası değer farkı, değer artış payı olarak belirtilecek.
- Nihai değer artış payı ise ilgili idarenin bünyesinde uzman kişilerden meydana gelen kıymet takdir komisyonu tarafından tespit edilecek.
- Tespit sırasında değerlendirme raporları kullanılacak ve iki değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin aritmetik ortalamasından az olmamak üzere değer artış payı belirlenecek.
- Uygulama imar planının onaylanmasını müteakip, ilgili idare başvuru sahiplerine değerlendirme raporu hazırlama bedelinin on beş gün içerisinde ödenmesine dair bildirim yapacaktır. Hazırlama bedeli ödenmeden onaylı imar planları askıya çıkartılmayacaktır.
- Kıymet takdir komisyonunun belirlediği değer artış payı, başvuru sahiplerine 5 gün içinde bildirilecek ve yine 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılacaktır. Ödemeler, Bakanlığa yapılacaktır.
- Tespit edilen değer artış payına yapılan itirazlar ise kıymet takdir komisyonu tarafından değerlendirilip sonuçlandıktan sonra bedel kesinleşecektir.
- Kesinleşen değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenecek. Ödenmemesi halinde, satışa izin verilmeyecek ya da yapı ruhsatı düzenlenmeyecektir. Ancak, Yönetmelik'te yer almamakla birlikte, Kanun uyarınca emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları için, değer artış payı ödeme zorunluluğu yok.
- Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit edilen yeniden değerlendirme oranında arttırılacaktır.
- Değer artış payının eksik ödenmesi durumunda, ödeme için ilgililere otuz gün süre verilecektir. Ödenmeyen meblağ için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca hesaplanacak gecikme zammı oranında faiz işleyecektir.
- Değer artış payı tahsil edildikten sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce yeniden plan değişikliği yapılması ya da planın eski hale getirilmesi akabinde, taşınmazın değerinde azalma tespit edilirse, yapılan ödeme ilgilinin talebi üzerine idareler tarafından, masraflar düşüldükten sonra, bir sene içerisinde iade edilecektir.
- Parts of the plan amendments that increase up to one and a half times the risky buildings' construction area subject to the construction coefficient under the zoning plan before the amendment, within the parcels where the buildings are determined as risky, and
- Zoning plan amendment concerning road, front line, or zoning line arrangements on a block or parcel, provided that the building and population density have not been increased and that the areas subject to the development readjustment are not decreased.
- In order to determine the value increase, the relevant administration will have at least two real property valuation companies licensed by the Capital Markets Board ("**CMB**") prepare a valuation report within 30 days.
- When preparing the valuation report, the market value of the real estate before and after the zoning plan amendment will be determined according to the International Valuation Standards published by the CMB and the value determination principles listed in Article 11 of the Expropriation Law No. 2942. The value of the buildings, facilities, extensions, and other items located on the real estate will not be taken into account during the valuation.
- In accordance with the methods listed in Article 11 of the Expropriation Law, the nature, surface area, characteristics, and elements affecting the value of the real estate, the property tax declaration, the potential income of the real estate, and similar sales and objective criteria will be taken into consideration when preparing the valuation report.
- As a result of the valuation report, the value difference before and after the zoning plan amendment will be stated as the value increase gains.
- The valuation committee, which is composed of experts from the relevant administration, shall determine the final value increase gain.
- The valuation committee will use the valuation report to determine the value increase gain and will determine a value of no less than the arithmetic average of the values determined by the two valuation companies.
- Following the approval of the implementation development plan, the relevant administration will notify the applicants of the preparation cost for the valuation report within fifteen days. Approved zoning plans will not be publicly posted until the preparation fee is paid.
- The value increase gain determined by the valuation committee will be notified to the applicants within five days and the value will be deemed final unless an objection is raised within five days. Payments will be made to the Ministry.
- The value will be finalized after the valuation committee evaluates and concludes any objections to the determined value increase gain.
- Real estate owners are required to pay the value increase gain before the first sale of the real estate or before the issuance of the construction license at the latest. In case of non-payment, the sale will be blocked or the construction license will not be issued. However, although it is not set forth in the Regulation, according to the Zoning Law, there will not be an obligation to pay the value increase gain for construction license amendments that do not amend the construction coefficient, construction area, building height, or the purpose of the use.
- The value increase gain will increase each calendar year following the specified year by the revaluation rate determined in accordance with the Tax Procedure Law No. 213 for the previous year.

- Planların onaylanmasından sonra ancak askıya çıkarılmasından önce, imar plan değişikliğine konu alanlardaki taşınmazların tapu kütüğüne aşağıdaki şekilde şerh düşülecek:

“Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işlemi, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez.”

- Değer artış payı belirlendikten sonra, söz konusu bedel de tapuya şerh edilecek. Değer artış payının taşınmaz maliklerince ödenmesini izleyen on gün içerisinde şerhler tapu sicilinden terkin edilebilecek.
- Yönetmelik hükümleri, İmar Kanunu Ek Madde 8’in yürürlüğe girdiği tarih olan, 20 Şubat 2020 tarihinden önce ilgili idaresinden resmi kayıt numarası alınmış plan değişiklikleri tekliflerine uygulanmayacak. Bu minvalde, 20 Şubat 2020 tarihinden sonra yapılan ve Yönetmelik kapsamında giren plan tadilatlarına dair teklifler, konunun esasları şimdi belirlenmiş olsa dahi, değer artış payına konu olacaktır.

- If the value increase gain is not paid in full, the applicants will be granted thirty days to complete the payment. Interest will be applied to the unpaid amount at the rate of default interest to be calculated in accordance with Law No. 6183 on the Collection Procedure of Public Receivables.

- If the value of the real estate decreases after the value increase gain is collected but before the issuance of the construction license due to the re-amendment or restitution of a zoning plan, the administrations will return the payment at the request of the applicants within one year after deducting any incurred costs.
- After the plans have been approved but before they have been publicly posted, the below statement will be annotated to the title deed of the real estates in the areas subject to the zoning plan amendments:

“This real property is subject to a value increase gain. During the first sale, donation, exchange, or establishment of a similar limited right over this real property, the relevant administration that required the annotation must confirm whether the value increase gain has been paid. Any transaction will only be carried out after the administration notifies the land registry that payment of the value increase gain has been made and no sale will be made and no construction license will be issued unless the value increase gain has been paid.”

- After the value increase gain has been determined, the amount will be annotated to the title deed. The annotations will be de-registered from the title deed within ten days following payment of the value increase gain by the real estate owners.
- The provisions of the Regulation will not be applied to plan amendment proposals that have obtained an official registration number from the relevant administration before 20 February 2020, which is the entry into force date of Additional Article 8 of the Zoning Law. In this respect, plan amendment proposals made after 20 February 2020 that fall within the scope of this Regulation will be subject to a value increase gain even if the principles of the subject matter have only now been determined.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye’de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.