

‘Rant Vergisi’nde Ayrıntılar Netleşiyor

Gayrimenkul sektörü ‘rant vergisi’ olarak tanımlanan yeni düzenlemenin projelerin sorunsuz yükselmesine yol açacağını düşünüyor. Sektör temsilcileri kentsel dönüşümün düzenlemeden etkilenmemesine vurgu yaptı. - 16.01.2015

Başbakan Ahmet Davutoğlu’nun gayrimenkul sektörüne yönelik olarak açıkladığı değer artışı kaynaklı rant vergisini gayrimenkul sektörü doğru bir uygulama olarak yorumladı. İmar kaynaklı değer artışının yarısının kamuya verilmesiyle sektörde sorunsuz ve istenilen projelerin hayat bulacağı dile getirildi. Kamunun da artık bu değer artışından kazançlı çıkacağı belirtilirken, fiyat artışının ise bundan sonraki projeler de etkili olabileceği kaydediliyor.

“İmar değeri artışından dolayı yaşanacak değer artışının yarısının devlete verilmesi bundan sonraki projelerin fiyatlarında etkili olabilir” diyen Ant Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Okay, “İmar artışı müteahhidin talep etmesi halinde sağlanacak. Böylece 100 yerine 150 daire yapılacaksa buradan değer artışını devlete vermesi doğru. Çünkü devlet buradan elde edeceği geliri altyapı yatırımlarında kullanacak” dedi. Uygulamanın doğru olduğunu savunan Okay, böylece devletin kontrolünde istenilen şekilde konsept projeler yapılabileceğini dile getirdi. Diğer türlü imar değişikliği kaynaklı değişikliklerin yıllarca sürdüğünü ve sonrasında sorunlar da yaratabildiğini kaydeden Okay, “Bu uygulamayla 5, 10 ve 50 binlik imar planları yapılarak müteahhitlerin yatırımlarını doğru ve sorunsuz bir şekilde proje yapmasını sağlar. Burada elde edilecek gelirle de kentin altyapı ve ulaşım sorunları çözülürse doğru bir uygulama olacaktır” yorumunu yaptı. Diğer türlü münferit yapılan değişikliklerle belediyeler ve müteahhitlerin zor durumda kaldığını aktaran Okay, devlet şehir plancıları nezdinde yapılan planlar sayesinde böylece izin almış projelerin sorun yaşamayacağını, izin alınmayacaksa da müteahhitin ona göre projesini yapacağını belirtti.

Kamunun yaptığı havalimanı ve yollar gibi yatırımlar karşılığında yaşanacak değer artışının kamuya geri dönmesi gerektiğini ifade eden Teknik Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi Durbakayım öte taraftan arsasında mevcut planında 2 olan emsali 3'e çıkartan arsa sahibinin de bu artışı kamuyla paylaşmasında doğru ve şeffaf bir uygulama olduğunu belirtti. Fiyatların zaten arz talep dengesine göre oluştuğunu aktaran Durbakayım, bu nedenle kanunla fiyatın artımasının söz konusu olmadığını dile getirdi. Bu uygulamayla artık kamunun da kazanacağını anlatan Durbakayım, burada dikkat edilmesi gereken konunun şehrin silüetinin olduğunu söyledi.

“İmar artışları imar planı kapsamında yapılmalı”

Uygulamanın etkilerinin yaşanarak ortaya çıkacağını kaydeden DKY İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Ali Dumankaya, uygulamanın yapılacağı yerin önemli olduğunu ifade etti. Eğer bir yerde var olan 2 emsalin üzerine 1 emsalin daha getirilmesi halinde bir vergiden bahsedildiğini aktaran Dumankaya şöyle konuştu: “Yeni planlanan alanlarda örneğin havalimanı yapılmasıyla birlikte tarlası imarlı bir alana dönüşenden bu değer artışından kaynaklanan verginin alınmasından problem görmüyorum. Ancak kentsel dönüşüm alanı olarak planlanmış bir bölgede bir nevi imar hakkı transferiyle yeni bir imar artışının getirilmesiyle kentin yoğunlaşması adına bir sıkıntı yaratabilir. Bu nedenle yapılacak artışlar master planı çerçevesinde yapılmalı.”

5 kişilik bir imar komisyonu belirleyecek

Düzenlemenin ayrıntıları netleşiyor:

- İmar uygulamalarında şeffaflık sağlanması kapsamında imar planları ve değişiklikleri taslak ve kesinleşmiş halleriyle belediyenin internet sitesinde, belediyenin herkesin rahatlıkla görebileceği panosunda, muhtarlıklarda ilan edilecek, ayrıca mahalli bir gazetede özet olarak duyurulacak.
- Nüfusu 10 binden az olan belediyeler imar planlarını ve parselasyon planlarını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kanalı ile İLBANK'a ücretsiz olarak yaptırabilecek.
- Belediyeler, genel plan değişikliğinde belediye meclisince yüzde 40 ila yüzde 60 arasında, bireysel plan değişikliklerinde ise yüzde 80 ila yüzde 100 arasında belirlenecek oranda değer artış payı alacak.
- Plan değişikliği, tarihi, kültürel dokuyu ve silüeti koruyarak, sosyal donatı ve teknik altyapının imkan verdiği ölçüde yapılacak. Söz konusu değişiklik, bireysel taleplerin uygun görülmesi ve zorunluluk hallerinde yapılacak.
- Belediye bütçe komisyonu gerektiğinde değer artışını şu iki şekilde yaptırabilecek: İlgili büyükşehir veya il belediyesinden 15 kişi, il emlak komisyoncuları odası ve ticaret

odasından 10'ar kişi yıllık olarak il bazında belirlenerek, bir heyet oluşturulacak, her değerleme ihtiyacında kura ile bu heyet içerisinden birer üye ilgili belediye meclisi önünde belirlenecek, değer tespiti, kura ile belirlenen belediyeden 2 üye, il emlak komisyoncuları odasından 1 üye, ticaret odasından 1 üye ve mal sahiplerinden bir üye olmak üzere 5 kişiden oluşan özel komisyon oluşturarak yaptırabilecek. En az 3 ekspertiz şirketine değerleme yaptırarak taşınmazın değişiklik öncesi ve sonrası değerini belirlenecek.

►Değer artış payı, taşınmazın plan değişikliğinden sonraki ilk satışından veya yapı ruhsatı aşamasından önce ödenecek. Alınan payların en az yüzde 10'u kentsel dönüşümde kullanılacak. (DÜNYA)

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA