

# DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 20.02.2020  
Sirküler No : 2020/020

## 7221 SAYILI KANUNLA “DEĞER ARTIŞ PAYI” İHDAS EDİLMİŞTİR

2020/31 sayılı Sirkülerimizde tam metni yer alan [7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun](#)'un (Kanun) 12 nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Ek 8 inci madde eklenmek suretiyle yeni bir yükümlülük olarak “Değer Artış Payı” ihdas edilmiştir.

Söz konusu ek madde, 7221 sayılı Kanunun yayım tarihi olan 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Madde gerekçesine göre bu düzenleme ile, maliklerin talebi üzerine ve ada bazında tüm taşınmaz maliklerinin muvafakati alınarak, ilgili mevzuat ve kentsel standartlara uygun olmak koşuluyla yapılacak imar planı değişiklikleri sonucunda, plan kapsamında kalan taşınmazların **imar durumunda meydana gelen değer artışlarının** kamuya döndürülerek ilgili kamu idarelerince pay alınması, bu payların oranının belirlenmesi, alınan payların kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerinde kullanılması suretiyle kent silueti ve imar düzeni korunarak daha sağlıklı bir çevrenin oluşturulması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmaktadır.

## BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14  
Park Plaza Kat:4  
34398 Maslak/İstanbul  
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: [bdo@bdo.com.tr](mailto:bdo@bdo.com.tr)  
[www.bdo.com.tr](http://www.bdo.com.tr)

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

3194 sayılı İmar Kanununa yeni eklenen Ek 8 inci maddeye göre, bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık) yetkili olup, Bakanlık bu yetkisini kullandığında ayrı bir sirküler gönderilecektir. Aşağıdaki açıklamalar Kanun metninden hareketle genel bir bilgilendirme amacıyla yapılmış bulunmaktadır.

### 1) DEĞER ARTIŞ PAYI (DAP) NE ÜZERİNDEN ALINIR?

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine **ada bazında** yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan **arsanın artan değerinin tamamı** “değer artış payı” olarak ödenir.

Ek Madde 8’e göre plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır.

### 2) DEĞER ARTIŞI NASIL TESPİT EDİLİR?

Değer artışı, dolayısıyla DAP bedeli, **idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir**. Bu tespit sırasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir. Söz konusu maddenin tam metni Sirkülerimizin ekindedir.

Kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği değer, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer’i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olamaz.

### 3) ÖDEME ZAMANI VE YERİ:

DAP, en geç taşınmazın **ilk satışında** veya **ruhsat aşamasında** taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen DAP, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

DAP ödenmeden satış ve ruhsat işlemlerinin sonuçlandırılmayacağı anlaşılmaktadır. Bu nedenle gecikme zammı ve benzeri geç ödemeye bağlı bir faizlendirme hususu düzenlenmemiştir. Ödeme tarihine kadar bedelin güncellenmesi yeniden değerlendirme suretiyle artırım yapılmak suretiyle sağlanacaktır.

DAP tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmak suretiyle ödenir.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu hususu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### 4) TAHSİL EDİLEN DEĞER ARTIŞ PAYLARININ PAYLAŞIMI:

DAP hesabına yatırılan tutarlar;

- Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

Maddede tahsil edilen DAP bedellerinin nasıl kullanılacağına dair bir belirleme yoktur. Yukarıda belirtildiği üzere madde gerekçesinde; alınan payların kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerinde kullanılması suretiyle kent silüeti ve imar düzeni korunarak daha sağlıklı bir çevrenin oluşturulması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlandığı ifade edilmektedir.

#### 5) İSTİSNALAR:

Aşağıdaki hallerde DAP alınmaz:

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,
- Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,
- Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri,
- İmar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişiklikleri.

Saygılarımızla.

**“Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:(1)(4)**

Madde 11 - (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledik-ten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) (2) mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini. (2)
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...) (3) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) (Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) (5) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. (4)

- (1) Bu madde başlığı; “Kıymet takdiri esasları” iken, 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanunun 6 ncı madde-siyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.
- (2) Bu bentte yer alan “kamulaştırma tarihindeki” ibaresi Anayasa Mahkemesi’nin 26/5/2016 tarihli ve E.: 2015/55, K.: 2016/45 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.
- (3) Bu arada yer alan “kamulaştırma tarihindeki” ibaresi, Anayasa Mahkemesi’nin 9/4/2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.
- (4) 3/11/2016 tarihli ve 6754 sayılı Kanunun 38 inci maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasına “ilgililerin beyanını da dikkate alarak” ibaresinden sonra gelmek üzere “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun,” ibaresi eklenmiştir.
- (5) Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile bu bentte yer alan “...arazi bedelinin yarısını geçmemek ve...” ibaresinin iptali nedeniyle uygulanma olanağı kalmayan, aynı bentte yer alan “Bu fıkrafta belirtilen unsurlara göre tespit edilen...” ibaresinin de iptaline karar verilmiştir.

*Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.*

*Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.”*