

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.01.0-105[.262-2012]-175

01/08/2012

Konu : İktisap edilen arsanın 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince belediyeye terk edilen parselde ait maliyetin inşaat yapılacak parselin maliyet bedeline ilave edilip edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca imar planlarının arsalar arasında emsal transferine izin vermesi nedeniyle, A ve B parselleri üzerinde ayrı ayrı 1000 er m² inşaat yapabilecek iken, B parselinin yeşil alan olarak belediyeye terk edilmesi halinde bu parselde ilişkin inşaat izin hakkının A parseline transfer edildiği durumda, terk edilen arsa maliyetinin şirket uhdesinde kalan ve inşaat hakkı artırılan arsa maliyetine ilave edilip edilmeyeceği hususunda tereddüt olduğundan Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

262 nci maddesinde maliyet bedelinin iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği,

269 uncu maddesinde iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği,

270 inci maddesinde ise gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisattan gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderlerin gireceği, ayrıca noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları,

hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez." hükmüne amirdir.

Buna göre; İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince belediyeye "düzenleme ortaklık payı" olarak terk edilen B parseli, A parselindeki inşaat izin hakkının artırılması sonucunu doğurduğundan, B parselinin maliyet bedelinin inşaat izin hakkı artan A parselinin maliyetine ilave edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.