



T.B.M.M.
HALKLARIN DEMOKRATİK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Sayı : 362
Tarih : 22.12.2015

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Türkiye’de son yıllarda yapılan imar değişiklikleri ile inşaat emsal alanları oranları üzerinden elde edilen rantın vergi olarak tahsil edilmesi hakkında kanun teklifim gerekçesiyle birlikte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Altan TAN

Diyarbakır Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon	-Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm			
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe			
Tarih:	27 Ocak 2016	E.No: 2/549		
Ysm.Uzm.	Bşk.Yrd.	Başkan	Gn.Sek.Yrd.	Gen.Sek.
Özge	İl	K.T.	İ.S.	K.M.
TBMM BAŞKANI	İl			

T B M M
G E N E L E V R A K

22 Aralık 2015

No:

19254

GENEL GEREKÇE

30 Mart 2013 tarihli 4. Uluslararası yerel Yönetimler Sempozyumu'nda dönemin Başbakanı olan Recep Tayyip Erdoğan, yaptığı açıklamada İstanbul'un son yıllarda imar değişiklikleri konusunda tehlike sınırlarına geldiğini belirtmiştir. Başta İstanbul olmak üzere tüm Türkiye'de imar değişiklikleri konusu tehlike arz etmektedir. Erdoğan yaptığı açıklamada 'Şu anda plan notlarıyla emsallerle oynayanlar var. Belediyelerin içinde bunu görüyorum. AK Parti olarak 3 emsal azami ilkemiz olmalı. Plan notlarıyla oynayarak bunu 7'ye - 6'ya çıkarıyorsanız tarih sizi affetmez, bu millet sizi affetmez. Asla bunlarla oynama noktasına girmeyin. Sahilleri, denizleri tehdit etmeyin. Şehirlerimiz gasp edildi, işgal altında. 'Biraz daha rant elde edelim, emsali 2,5 - 3 'e çıkaralım'dan vazgeçelim' şeklinde konuşmuştur.

Başta Cumhurbaşkanı Erdoğan'ın belirtmiş olduğu bu iddialara temel teşkil eden bütün yanlışlıklar ya kendi başkanlığı döneminde ya da partisinin iktidarı ve belediye başkanlıkları döneminde yapılmıştır. Bu konuda belli başlı bilinen projeler örnek olarak verilebilir. Maslak 1453, Metropol İstanbul Projesi ve 54 katlı Avrupa'nın en yüksek binası olan Sapphire adındaki gökdelenler bu projeler arasında sayılabilir.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB)'nin de özellikle İstanbul'daki imar değişiklikleri konusu ile ilgili yaptıkları çok sayıda şikâyet bulunmaktadır. Bunlardan bazılarına değinmekte fayda var. İstanbul adına açıklama yapan dernek yetkilileri İstanbul'da durumun hükümet yetkililerinin açıklamalarından çok daha vahim olduğunu söylemektedirler. 3 olan emsaller 8-10 bandına çıkmış bulunmaktadır. İstanbul'daki alışveriş kulelerinin ve iş merkezlerinin bir bölümü kağıt üzerinde 3 emsalle yapılmış ancak farklı düzenlenen ruhsatlarla 3 gösterilen yerler 8-10 aralığına çıkarılmıştır. İstanbul'da Zorlu, Kanyon ve Sapphire gibi birçok yerin bu şekilde düzenlendiği iddia edilmektedir. TMMOB İstanbul yetkililerinin açıklamalarına göre kâğıt üzerinde 2,8 emsali olan Zorlu binası bu yöntemle 10 emsale kadar çıkmıştır. Yine Sapphire isimli gökdelenin ise 2,5 olan emsali 6,5'e çıkarıldığı iddia edilmektedir.

Verilen örneklerle tüm Türkiye'de sıklıkla rastlanmaktadır. Sonuç olarak, 1 Nisan 1994'ten 31 Aralık 2015 tarihine kadar başta İstanbul içinde yapılan tüm imar değişiklikleri, rant elde etme ve yolsuzluklar ciddi bir biçimde araştırılmalı ve elde edilmiş yüksek rantların emsalleri üzerinden gerekli cezalar verilmeli ve bunun Rant Vergisi olarak tahsil edilmesi için gerekli düzenlemeler gerçekleştirilmelidir.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Tüm ülkelerde konut alanlarında normal emsal oranları 1 ve 2 emsal bandında olmasına rağmen başta İstanbul'da olmak üzere Türkiye'de 9-10 emsal bandı arasına kadar çıktığı tespit edilmiştir. Bu oranlar üzerinden elde edilen büyük rantları söz konusudur. Bu rantların toplumsal katkı açısından belirli miktarları vergi olarak tahsil edilmelidir.

MADDE 2- Bu madde ile yeni yapılacak olan imar değişikliklerinde artış oranlarına bakılmaksızın oluşan rantın tahsil edilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 3- Rantlardan elde edilen gelirlerin Büyükşehir Belediyesi olan ve Büyükşehir Belediyesi olmayan illerde dağılım oranları belirtilmiştir.

MADDE 4- Yürürlük maddesidir.

MADDE 5- Yürütme maddesidir.

**TÜRKİYE'DE İMAR DEĞİŞİKLİĞİ ve İNŞAAT EMSAL ALANLARI
ÜZERİNDEN ELDE EDİLEN RANTIN "RANT VERGİSİ" OLARAK TAHSİLİ
HAKKINDA KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 1 Nisan 1994 ile 31 Aralık 2015 tarihleri arasında yapılan tüm imar değişiklikleri ile inşaat emsal alanları 2,5'in üzerinde olan tüm yapıların 2,5 emsal oranı üzerindeki inşaat imalatlarının tespit edilen güncel bedellerinin %25'si en geç 6 ay içerisinde Rant Vergisi olarak tahsil edilir. Güncel değerleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarınca belirlenir.

MADDE 2- Yeni yapılacak tüm imar değişikliklerinde eski imar durumu ile yeni imar değişikliği arasındaki artış oranına bakılmaksızın artış veya evsaf değişikliğinden doğan değer artışı miktarının %25'i en geç 6 ay içerisinde Rant Vergisi olarak tahsil edilir.

MADDE 3- Elde edilen gelir;

- a) Büyükşehir Belediyeleri'nin bulunduğu yerlerde %30 Büyükşehir Belediyesi'ne, %70 ilgili ilçe belediyesine aktarılır.
- b) Büyükşehir Belediyesi'nin bulunmadığı yerlerde ise gelirin tamamı ilgili belediyeye aktarılır.

MADDE 4- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.