



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı



Sayı :30824082-610- 11007602
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Kasım 2024

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**ŞANLIURFA MİLLETVEKİLİ
SAYIN MAHMUT TANAL'IN
TBMM 7/13383 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 2019 yılında başlattığı ve Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın yapmış olduğu basın açıklaması ile duyurulan "100 Bin Alt Gelir Grubu Sosyal Konut Projesi" kapsamında, evlerin 2 yıl içinde bitirileceği, KDV oranlarının %1 oranında olacağı ve 240 ay boyunca sabit 0,49 faizle ödeme kolaylığı sağlanacağı belirtilmiştir. Ancak geline noktada, vade sayısı 180 aya düşürülmüş, KDV oranları %10'a çıkartılmış ve faiz türü memur maaş artışına endekslenmiştir.

Bununla birlikte, 06.06.2024 tarihinde basına yansıyan haberlere göre, AK Parti Afyonkarahisar Milletvekilleri Ali Özkaya, İbrahim Yurdunuseven ve Hasan Arslan, TOKİ Konutları ile alakalı açıklamalarda bulunmuşlardır. Yapılan açıklamalarda, TOKİ Başkanı ile görüştiklerini ve Afyonkarahisar'da inşa edilecek tüm TOKİ konutlarında KDV'nin %1 oranında olacağını belirtmişlerdir. TOKİ'nin Şanlıurfa'daki konut projelerinde ise hak sahiplerinden % 10 oranında KDV talep edilmektedir. İş bu durum, eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Bu kapsamda,

- 1) Afyonkarahisar'daki projelerde KDV'nin %1 oranında tutulmasının gerekçesi nedir? İlgili il ve projenin diğer kentlerdeki projelere nazaran ne farkı bulunmaktadır? Şanlıurfa'daki TOKİ projelerinde de KDV oranı % 1'e düşürülecek midir? Şayet düşürülmeyecek ise bu durum Anayasamızda vurgulanan eşitlik ilkesine aykırı değil midir?
- 2) Yine Şanlıurfa'da Eyyübiye, Yenice, İkizce ve Akçamescit Mahallesi 1. Etap 367 Konut Projesinde KDV oranı %1 olarak belirlenmişken, Eyyübiye Batıkent Mahallesi 1. Etap 441 Konut Projesi ve 3. Etap 603 Konut Projesi'nde KDV oranının %10 olarak belirlenmesinin gerekçesi nedir? KDV oranları, proje ve illere göre değişmekte midir? Şayet değişmekte ise bu değişikliğin gerekçesi nedir? Bu husus Anayasaca korunan eşitlik ilkesine aykırı değil midir?
- 3) TOKİ'nin konut projelerinde, 2019 yılında taahhüt edilenin aksine, vadelerin düşürülmesinin ve KDV oranlarının artmasının gerekçesi nedir?
- 4) 2019 yılında vatandaşa taahhüt edilen koşulların günümüzde mevcut olmadığı dikkate alındığında, yeni koşullarda ödeme yapamayacak hak sahiplerinin mağduriyeti giderilecek midir? Şayet giderilecek ise nasıl bir yol izlenecektir? Kazanılmış hak ilkesi, kurada çıkan hak sahipleri nezdinde neden gözetilmemektedir?
- 5) 2019 yılından söz konusu önerge tarihine kadar TOKİ tarafından gerçekleştirilen konut projelerinde ödeme planlarında ve miktarlarında gerçekleştirilen değişiklikler sonrasında başvurusunu geri çeken hak sahibi sayısı kaçtır?
- 6) 2019 yılından söz konusu önerge tarihine kadar, ödeme planına uygun ödeme yapamadığı gerekçesi ile sözleşmesi feshedilen hak sahibi sayısı kaçtır?
- 7) 2019 yılından söz konusu önerge tarihine kadar, ödeme planına uygun ödeme yapamadığı gerekçesi ile hakkında cebri icra başlatılan hak sahibi sayısı kaçtır?
- 8) TOKİ konutlarının hedef kitlesi olan dar gelirli vatandaşların içinde bulunduğu ödeme gücü dikkate alındığında, KDV oranının her il ve projede % 1'e düşürülmesi, vadelerin uzatılması ya da artışın memur maaşına endekslenmesi yerine sabit ve makul bir orana endekslenmesi gibi ödeme kolaylığı sağlanacak mıdır? Sağlanacak ise ilgili düzenleme ne şekilde ve ne zaman gerçekleşecektir?

CEVAPLAR

1,2) Yapı Kullanım İzin Belgesi alınarak teslim aşamasına gelen konutların KDV'si, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edilerek tahsil edilmektedir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla; "Mal ve Hizmetlerde Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına ve ihale tarihlerine bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir. (Bu oran 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 Sayılı karar ile %10'a çıkarılmıştır.)

Afyonkarahisar Merkez Gökçe Mahallesi projelerinin ihalesi 08.09.2021 tarihinde yapıldığından teslim aşamasında uygulanacak KDV oranı %1'dir.

Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Batıkent Mahallesi 1.Etap 441 Adet Konut projesinin ihalesi 07.12.2022 tarihinde ve 3. Etap 603 konut projesinin ihalesi 08.12.2022 tarihinde olduğundan KDV oranı %10'dur.

Teslim aşamasında tahsil edilecek KDV oranının belirlenmesinde TOKİ'nin yetkisi bulunmadığından, KDV oranları Cumhurbaşkanlığı Kararı çerçevesinde projelerin ihale tarihi veya yapı ruhsat tarihine göre belirlenmektedir.

3,4,8) Bakanlığımız ile Hazine ve Maliye Bakanlığı arasında 12.12.2019 tarihinde imzalanan Protokol ile, Ülkemizdeki sosyal konut ihtiyacını karşılamak amacıyla alt gelir grubuna yönelik olarak üretilecek "Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut Projesi" kapsamındaki konutların yapımı ile talep toplama ve satış işlemleri görevi, Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ), projenin finansmanı ile ilgili görev ise konut alıcılarına konut kredisi verilmesi suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığı ile kamu bankalarına verilmiştir.

Proje ile ilgili olarak ilan edilen web duyurusunda, "ödeme planı doğrultusunda konut satış fiyatlarının %10'u peşin, kalan tutarın tamamının da aylık % 0.49 oran ve 240 ay vade ile sabit taksit ile ödeneceği" (T.C. Ziraat Bankası A.Ş./T. Halk Bankası A.Ş. tarafından konut alıcılarına kredi kullandırılacaktır.) ifade edilmiştir.

Ancak, Bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, TOKİ'nin konut satışlarında genel olarak uygulamakta olduğu ödeme koşulları dikkate alınarak 100 Bin sosyal konut projelerinde de, satış fiyatının %10'u peşin olarak alındıktan sonra kalan borcun 180 ay vadede ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifi ile (teslimler sonrası) sözleşmeler imzalatılmaktadır.

100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projelerin talep toplama aşamasında web duyurusunda; "Konutların; adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri ihale sonrası kesinlik kazanacaktır" bilgisi verilerek başvurular alınmıştır. TOKİ tarafından konut satış fiyatları her proje için ihale bedeli dikkate alınarak, kar amacı güdülmeden belirlenmektedir. Hak sahiplerinden konutların sözleşmesi aşamasında %10 peşinat alınmakta olup, teslimle birlikte başlayan taksit ödemeleri ise kira bedeli düzeyinde veya daha düşük seviyededir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla; "Mal ve Hizmetlerde Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına ve ihale tarihlerine bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir. (Bu oran 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 Sayılı karar ile %10'a çıkarılmıştır.)

5) 100 Bin sosyal konut projesine başvuru yapmak isteyen hak sahiplerinden 2+1 konut için 500 TL. ve 3+1 konut için 1.000 TL. başvuru bedeli alınmıştır. Hak sahibi belirleme kurası sonrasında hak sahibi olamayanların başvuru bedelleri iade edilmiştir. Asil hak sahibi olanların başvuru bedelleri ise TOKİ hesaplarında bulunmakta, sözleşme aşamasında peşinatına mahsup edilmektedir. Başvuru bedelinin çeşitli nedenlerle sözleşmeden önce alınması oranı yaklaşık %2'dir.

6,7) 2019 yılından önerge tarihine kadar ödeme planına uygun ödeme yapmadığı gerekçesi ile sözleşmesi feshedilen hak sahibi sayısı 1.515'dir.

01.01.2019-01.07.2024 tarihleri arasında, TOKİ tarafından konut taksitlerini ödememesi sebebiyle açılan Sözleşmenin feshi ile Müdahalenin Men-i davası sonucunda Mahkemelerce verilen kararlar doğrultusunda 882 adet ilamlı icra takibi başlatılmıştır.