

**2982 NOLU
KANUNUN
UYGULAMA
SÜRESİ
31.12.1995
TARİHİNDE
BİTİYOR**

Abdullah ÇAVUŞ
Vergi Denetmeni

2 982 Sayılı "Konut İn-
şaatında ve Kalkınmada
Öncelikli Yörelerde Ya-
pılacak Yatırımlarda
Vergi, Resim ve Harç İstisna ve
Muafıkları Tanınması Hak-
kındaki Kanun" 1 Mart 1984 gün
ve 18328 sayılı Resmi Gazete'de
yayınlanarak aynı gün yü-
rürlüğe girmiştir.

Kanunun amacı, konut in-
şaatları ile kalkınmada öncelikli
yörelerde yapılacak yatırımları
vergi, resim ve harç istisna ve
muafıkları yoluyla teşvik et-
mektir. Bu amaçla ihale yoluyla
yapılan konut inşaatları da bu
kanun kapsamına girmektedir.

Kanun kapsamına giren olay-
lar, aşağıdaki şekilde özet-
lenebilir:

1) Konut inşaatı veya kal-
kınmada öncelikli yörelerde ya-
pılacak yatırımlar için arazi ve
arsa tedariki,

2) Bütün yurttaki yapılacak
konut inşaatları,

3) Konut edinmek isteyenlere
kredi verilmesi,

4) Sermaye şirketlerinin, ko-
operatiflerinin ve bunların bir-
likleri ile vakıfların kalkınmada
öncelikli yörelerde yapacakları,
Devletçe teşviki öngörülen ya-
tıırımlar nedeniyle, bina iktisap
veya inşa etmeleri ve bunların
devirleri,

5) Okul, kütüphane, spor te-

sisleri, dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık ibadethane inşa edilmesi ve bunlar için arazi veya arsa sağlanması,

6) Köylerde inşa edilecek samanlık ahır, kümes ve benzeri ile bunlar için arazi ve arsa tedariki.

Burada sözü edilen ve alınmaması öngörülen vergi, resim ve harçlar ise şunlardır:

- 1) Veraset ve İntikal Vergisi,
- 2) Damga Vergisi
- 3) Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi,
- 4) Emlak Vergisi,
- 5) Harçlar,
- 6) Resimler,
- 7) Belediye gelirleri kanunu gereğince alınan vergi ve harçlar.

Alınmaması öngörülen vergi ve harçlar ile ilgili ayrıntılı açıklamalar aşağıda yapılmıştır.

VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ

Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'na göre Türkiye Cumhuriyeti vatan-dışı olan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yolu ile veya herhangi bir suretle olursa olsun, ivazsız bir tarzda, bir şahıstan diğer bir şahsa intikal etmesi halinde Veraset ve İntikal Vergisi doğmaktadır.

2982 Sayılı Kanun hükümlerine göre Veraset ve İntikal Vergisinden yalnızca ivazsız suretle, yani hibe yoluyla vukubulacak intikaller istisna edilmiştir. Veraset yolu ile intikaller bu kapsam dışında tutulmuştur.

Bu kapsamda konut inşa etmek amacıyla hibe edilen bir arsadan dolayı veraset ve intikal vergisi aranmayacaktır.

DAMGA VERGİSİ

2982 sayılı Kanun hükümlerine göre; Konut inşaa etmek amacıyla arsa iktisabı, konut inşaatı ve konut inşa veya iktisap etmek için kullanılan kredilerle ilgili düzenlenen kağıtlar Damga Vergisinden müs-

tesna tutulmuştur. Ancak burada aranılan tek şart, konutun net alanının 150 m²'nin altında olmasıdır.

BANKA ve SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ

2982 sayılı Kanun hükümlerine göre, 150 m²'yi geçmemek şartıyla konut kredisi temininde, konut edindirmek isteyen kişilere kredi veren kişi ve kuruluşlarca 1995 takvim yılı sonuna kadar Banka ve Sigorta muameleleri vergileri aranılmayacaktır.

EMLAK VERGİSİ

2982 sayılı Kanun hükümlerine göre 1.3.1984 tarihinden itibaren konut inşaatına ve kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlara tahsis edilen arazi ve arsalar emlak vergisinden muaf tutulmuştur.

HARÇLAR

Gayrimenkullerin ivazlı veya ivazsız devirleri, arsa ve arazi üzerine yeniden inşa olunacak bina veya vesair tesislerin tescili, ipotek tesisleri, ifraz, taksim veya birleştirme işlemleri, her nevi cins ve kayıt tashihi işlemleri nedeniyle tapuda yapılacak işlemler sırasında 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre belirli miktar veya nispetlerde harç aranmaktadır.

Ancak 2982 sayılı kanun hükümlerinden yararlanacak mükellefler 31.12.1995 tarihine kadar yukarıda belirtilen tapu harçlarından müstesna tutulmuşlardır. Konut inşaatlarında konutun net alanının 150 m²'yi geçmemesi şartı aranılacaktır.

Ticari amaçla yapılan konutların inşaatın tamamlanmasından sonra yapılacak devir ve iktisapları da tapu harçları istisnasından yararlanacaktır. Ancak istisna ilk satış için uygulanacak, ikinci satışlar istisnadan yararlanamayacaktır.

UYGULAMA ŞEKLİ VE CEZA UYGULAMASI

2982 sayılı Kanun hükümlerine göre yukarıda belirtilen vergi, resim ve harçlardan muaf olabilmek için mükellefler bir dilekçe ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğüne başvuracaklardır. Buna karşılık Vergi Dairesinden alacakları muafiyet yazısı ile ilgili birimlerde vergi, resim, harç aranılmadan işlem tesis ettirebileceklerdir.

Vergi Daireleri başvurular için kayıt tutacaklar, kanunun yürürlük süresi sonunda, kanunda belirtilen şartların yerine getirilip, getirilmediğini araştıracaklardır. Kanunda belirtilen sözkonusu şartlar ise aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

1 - 31.12.1995 tarihine kadar, alınan arsa veya arazi üzerinde konut inşaatına başlanılmış olması

2 - Sözkonusu arsa veya arazi üzerine konut dışında inşaat yapılmaması, inşa edilen binanın konut dışında başka bir amaçla kullanılmaması

3 - 31.12.1995 tarihine kadar projenin tamamlanması

4 - Belirtilen şartları yerine getirmeden arazi veya arsanın başka kişilere satılmaması

Görüleceği üzere en önemli şart 31.12.1995 tarihine kadar konut inşaatına başlanması ve projenin tamamının 31.12.1995 tarihinde bitirilmesidir.

Bu şartlara uymayan mükelleflerden başlangıçta aranılmayan vergi, resim ve harçlar AĞIR KUSUR CEZALI olarak aranılacaktır.

Kanunun uygulama süresi 31.12.1995 tarihinde dolacaktır. Ancak daha önce süre 1988 yılı ile sınırlı iken 3393 sayılı kanun ile 31.12.1992 tarihine kadar uzatılmış idi. Bu sürenin dolmasıyla tekrardan süre uzatımına gidilmiş ve uygulama süresi son olarak 31.12.1995 tarihi olarak düzenlenmiştir. Dileğimiz bu sürenin yeniden uzatılmasıdır. Bu yamızın amacı da mükellefleri ve ilgilileri bu konuda uyarmaktır.

SONUÇ

2982 sayılı Kanun ile konut inşaatları ile kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlar vergi, resim ve harç istisna ve muafıkları yoluyla teşvik edilmek istenilmiştir. Kanunda belirtilen süre ve şartlara uymayan mükelleflerden ise bu kanun dolayısıyla zamanında alınamayan vergilerin ağır kusur cezalı olarak aranacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanunun uygulama süresi 31.12.1995 tarihinde sona erecektir. Dileğimiz bu sürenin daha önceleri olduğu gibi uzatılmasıdır. Aksi halde arsa veya arazisini yeni alan ve henüz inşaatla bile başlayamayan birçok mükellef ve kooperatif cezalı duruma düşmek durumunda kalacaktır.