

Independent Advisors & Accountants

Tax-IA Bülten

No : 2020-44

Tarih : 17 Nisan 2020

Konu : (COVID-19) İle Mücadele Kapsamında Hazine Taşınmazlarına İlişkin Olarak Yapılan Düzenlemeler

Malum süreç içinde yapılan düzenlemeleri Covid 19 sayfamızda sizinle paylaşıyoruz. Öncelikle Devlet tarafından alınan mali tedbirler, KDV, muhtasar ve SGK ertelemeleri, diğer ekonomik ve mali erteleme ve sağlanan kolaylıklar, kamu kurum ve kuruluşlarının aldıkları önlemler, tedarik zinciri, bilgi teknolojileri, kamu ihale süreçleri, özel hukukta mücbir sebebin etkileri gibi konuları etraflıca ele alıp size bilgi olarak sunmuştuk. Tüm bu çalışmalarımızı [Covid Tax Force](#) olarak linkimizde bulabilirsiniz. “*Bilgi paylaştıkça değeri artar*” çalışma sonuçlarımızı tüm toplumun faydasına olması amacıyla ücretsiz olarak web sayfamızda ve sosyal medya hesaplarımızda yayımlıyoruz.

Bu yazımızda ise kamunun sahip olduğu taşınmaz mallarla ilgili olarak alınan bazı tedbirleri size konunun uzmanlarıyla birlikte hazırladığımız bilgi sirkülerini iletmek istiyoruz. Salgının ülkemizde yayılımının en aza indirilmesi ve ticari hayata etkilerinin minimize edilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü* tarafından Hazine Taşınmazlarına ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.

**Bilindiği üzere, Türkiye’de kamu taşınmazlarının idaresi konusunda çok geniş bir milli emlak mevzuatı bulunmakta ve yakın zaman kadar Maliye Bakanlığı tarafından idare edilen bu işler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetilmektedir.*

Bu kapsamda önce başlıklara sonra ayrıntılara bakalım;

1 – Milli Emlak İhaleleri İptal Edilmiştir

Hazine taşınmazlarının satışı, kiralanması, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ihaleleri istisnai haller dışında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 36’ncı maddesine göre “Kapalı Teklif Usulü” veya aynı Kanun’un 45’inci maddesine göre “Açık Teklif Usulü” ile yapılmaktadır. Komisyon huzurunda katılımcılarla birlikte yapılan bu ihalelerde ortaya çıkacak etkileşimlerin oluşturduğu riski ortadan kaldırmak amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 81 İl Valiliğine yönelik 23/03/2020 tarih ve 75140 sayılı genel yazısıyla; kapalı ya da açık teklif usulü ile yapılacak olan ihalelerden, ilanı yapılmış olanların iptal edilmesi, henüz ilanı yapılmamış olanlar hakkında ise bu aşamada Nisan ayı sonuna kadar herhangi bir işlem tesis edilmemesi uygun görülmüştür.

Independent Advisors & Accountants

ETKİSİ: Söz konusu iptal kararlarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı virüs salgınıyla mücadele için ciddi oranda gelirden vazgeçmiş veya tahsilini ertelemiştir. 2019 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 11 bin 990 adet satış amaçlı açık arttırma ihalesi yapıldığı, bu ihalelerde toplam değeri 1 milyar 257 milyon olan, 17.3 milyon m² yüzölçümlü 6 bin 662 adet taşınmazın satıldığı, 2020 yılı bütçesinde taşınmaz satışından (lojman ve sosyal tesisler dahil) beklenen gelirin de yaklaşık 3 milyar 597 milyon TL olduğu göz önüne alındığında söz konusu ihale iptallerinin boyutu daha iyi anlaşılacaktır.

2 – Bazı İşletmelerin Kira Bedelleri Dondurulmuştur

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 81 İl Valiliğine yönelik 20/03/2020 tarih ve 73426 sayılı genel yazısıyla; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 ve 70. maddelerine göre kiraya verilen büfe, kantin, kafeterya, çay ocağı gibi tahsisli taşınmazlardaki ticari amaçla kullanılan yerler ile İçişleri Bakanlığınca 16/03/2020 tarihi itibarıyla faaliyet göstermemesine karar verilen yerlere ait kira bedellerine ilişkin olarak, kiracıları tarafından talep edilmesi halinde;

-Herhangi bir kira ünitesinde İçişleri Bakanlığınca 16/03/2020 tarihi itibarıyla alınan kararlar nedeniyle faaliyet tamamen durmuş ise 16/03/2020 tarihinden itibaren kira bedeli tahsil edilmemesi,

-Tahsisli taşınmazlardaki ticari amaçla kullanılan yerlerden faaliyetine devam edenler için personel sayısı ve faaliyet sürelerindeki değişiklikler dikkate alınarak kira bedellerinin yeniden belirlenmesi uygun görülmüştür.

ETKİSİ: Çevre ve Şehircilik Bakanlığının faaliyetleri duran veya azalan işletmeler için öngördüğü kira bedeli düzenlemeleri bu işletmelere önemli bir katkılar sağlayacaktır. 2019 yılında Hazine taşınmazlarının kiraya verilmesi sonucu elde edilen gelirin yaklaşık 1 milyar 550 milyon TL, 2020 yılı bütçesinde beklenen gelir ise yaklaşık 1.874 milyon TL olduğu düşünüldüğünde Hazine taşınmazı kiralayan işletmeler için verilen bu desteğin boyutu daha iyi anlaşılacaktır.

3- Tarımsal Kira ve Ecrimisil Bedelleri Ertelenmiştir

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 81 İl Valiliğine yönelik 31/03/2020 tarih ve 79800 sayılı genel yazısıyla; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 13 ‘üncü maddesi ile 336 ve 387 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde;

-Hazineye ait tarım arazilerinin Nisan, Mayıs ve Haziran ayına isabet eden kira ödemelerinin altı ay süreyle ertelenmesi

– Hazineye ait tarım arazilerine ilişkin ecrimisil işlemlerinin, hasat dönemi dikkate alınmak suretiyle yürütülmesi uygun görülmüştür.

ETKİSİ: Söz konusu kira ertelemesinden yaklaşık 600 milyon m² yüzölçümündeki Hazine arazisini kiralayan 51 bin çiftçi ailesi yararlanacaktır.

Independent Advisors & Accountants

4. Turizm yatırımlarında ecrimisil ve irtifak hakkı bedelleri ertelenmiştir

31.03.2020 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 398 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde yer alan şartları taşıyan Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm yatırımcı ve işletmecilerinden **1/4/2020 ile 30/6/2020** tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları; altı ay süreyle ertelenmiştir. Ertelenen alacaklar, erteleme süresi içerisinde herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilecektir.

Yine belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını geçmişe yönelik olanlar dahil izinsiz kullanımlarından dolayı 1/4/2020 tarihi ile 30/6/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin tahsili altı ay süreyle ertelenmiştir.

ETKİSİ: Bu kapsamda 564 otel, tatil köyü, günübirlik tesis, golf tesisi ve benzeri turizm tesisinden tahsil edilecek 300 milyon liralık gelir 6 ay süreyle ertelenerek sektöre önemli bir katkı sağlanmıştır.

5. Hazine Taşınmazlarına İlişkin Borçlar Ertelenmektedir. (Kanun Teklifi)

Bugün yayımlanan “7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile;

01.04.2020 tarihinden itibaren üç aylık süre içinde Hazine taşınmazlarına ilişkin olarak sözleşmeye istinaden ödenmesi gereken bedeller ve ecrimisil borçları başvuru şartı aranmaksızın Çevre Şehircilik Bakanlığınca ertelenebilecektir. Bu süre Bakanlıkça üç ay daha uzatılması öngörülmektedir. Bu bedeller erteleme süresi sonunda herhangi bir gecikme zammı veya faiz uygulanmadan tahsil edilecektir.

ETKİSİ: 2019 yılında Hazine taşınmazlarının satışı, kiralanması, irtifak hakkı ve kullanma izni verilmesi işlemlerinden toplam 5.702.135.000 TL gelir elde edilmiştir. 2020 yılı bütçesinde 7.250.430.000 TL olması beklenen bu gelirlerin 3'er aylık süreyle ertelenmesi virüs salgını nedeniyle zor günler geçiren ekonomik aktörlere önemli bir katkı sağlayacaktır.

Benzer hükümler orman, milli park ve belediyelere ait taşınmazlar için de geçerli olacaktır. Orman ve milli parklar tarafında yapılacak ertelemelerde Tarım ve Orman Bakanı, büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bağlı kuruluşları ile bunların üyesi olduğu mahalli idare birliklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda olan taşınmazlarda ise meclis veya ilgili karar organı yetkili olacaktır.

Belediye tarafında ise faaliyetleri durdurulan veya faaliyette bulunamayan işletmelerin faaliyette bulunmadığı döneme ilişkin olarak kira bedelleri tahsil edilmez. Bu hüküm milli parklar, orman ve hazine taşınmazları için değil sadece büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve

Independent Advisors & Accountants

bağlı kuruluşları ile bunların üyesi olduğu mahalli idare birliklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda olan taşınmazlar için geçerlidir.

Son olarak doğrudan hazine arazisi konusunu ilgilendirmemekle birlikte sosyal izolasyon açısından yapılan otopark düzenlemesi ile bitirelim. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Otopark Yönetmelięi'nin yürürlük tarihi, Koronavirüs tedbirleri kapsamında 30 Haziran 2020 tarihine ertelenmiştir.

Bakanlıkça hazırlanan değişiklik, Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. "Otopark Yönetmelięinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yapı ruhsatı işlemlerinin yürütülmesi esnasında ilgili idarelerde yoğunluk oluşmaması ve vatandaşların mağduriyet yaşamaması için yönetmeliğin 31 Mart 2020 olan yürürlük tarihi 30 Haziran 2020 olarak değiştirilmiştir.

Bültenlerimizden faydalandığımızı umuyor saygılar sunuyoruz. *(Sadece Türkçe/İngilizce aylık veya 10 günlük özetler almak istiyorsanız bize bilgi vermeniz yeterlidir.)*

Söz konusu Kanun düzenlemesiyle ilgili diğer gelişmeleri de sizlere duyurmaya devam ediyor olacağız.

Bu bültende geçen herhangi bir konuyla ilgili sorularınız için danışmanlarımıza ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla,



Independent Advisors | Legal & Tax

Mecidiyeköy Mahallesi Şehit Ahmet Sok. Ada Residence No: 6-10/51, Kat: 3

34381 Şişli İstanbul Tel: +90 212 211 11 10

Ankara: Kent İş Merkezi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2152 Cadde, No:2 Kat:9 Daire No:18

Çankaya/Ankara, 06510 Tel: +90 312 446 92 05

www.ia.com.tr