

DEĞER ARTIŞ PAYI MODÜLÜNDE TESİS EDİLECEK İŞ VE İŞLEMLERDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

İdarelerce oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenecek ve değer artış payı modülüne girilecek değer, mer-i plan ile plan değişikliği sonucunda taşınmazın değerinde meydana gelen artış miktarıdır. Komisyonca değer artış payı modülüne girilen bu değer (değer artışı) %90'ı modül tarafından otomatik olarak hesaplanarak, ilgisine tahakkuk edilecek tutar (tahakkuk tutarı) şeklinde görülebilecektir. Değer artış payı modülünde tahakkuk tutarı olarak görülen bu bedel, aynı zamanda Kanunda "...parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır..." ifadesiyle belirtilen değer artış payı bedeli olup, ilgili Tapu Müdürlüklerine bildirilmesi gereken bedeldir.

04.10.2023 tarih ve 32329 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Anayasa Mahkemesinin 18.05.2023 tarih 2020/42 E - 2023/99 K sayılı iptal kararında "*artan değerinin tamamı*" ibaresinin 9 ay sonra yürürlüğe girme koşuluyla iptal edildiği, anılan mahkeme kararı da dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yapılan düzenlemenin ise 12.12.2024 tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği göz önüne alındığında;

E-Plan Otomasyon Sistemine entegre çalışan Değer Artış Payı modülünde plan onaylayan idarelerin Kıymet Takdir Komisyonlarınca uygulanması gereken hususlar ve/veya modülün çalışma prensibi aşağıda belirtilmiştir. Komisyonca yapılması gereken aşağıda belirtilen uygulamaların İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 12. Maddesinde yer alan "*(2) Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, idarece plan değişikliği talebinde bulunanlara 5 gün içinde tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılır. Süresinde yapılan itirazlar, kıymet takdir komisyonu tarafından 5 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve bu şekilde kesinleşen bedel ilgisine tebliğ edilir.*" Hükmündeki hususlar tamamen yerine getirildikten sonra gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kesinleşen bedel ilgisine tebliğ edilirken aynı zamanda söz konusu bedelin peşin mi taksitle mi ödeneceği hususunda bilgi verilmesi istenir.

a) 12.12.2024 Tarihinden Sonra Oluşturulan Yeni Tahakkuklar için;

12.12.2024 tarih ve 32750 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu Ek 8. Maddesinde belirtildiği şekliyle ödeme planı uygulanır. 2025 yılında oluşturulan tahakkuklar için; Bir ay içerisinde %10 indirimli ödenecek peşin ödemeler, Tahakkuk edilen tarih aynı zamanda tebliğ edilen tarih olacaktır. Detaylı açıklayacak olursak;

Değer artış payı modülüne "Tahakkuk ekle" butonu ve "DAP Onayla/Tebliğ Et" butonları tanımlanmıştır. Tahakkuk ekle butonuna tıklandıktan sonra tahakkuk oluşturulacaktır. Tahakkukun oluşturulduğu anda "DAP Onayla/Tebliğ Et" butonuna da basılarak hem ilgili üzerine değer artış payının borç olarak tahakkuk ettirilmesi hem de ilgisince peşin ödeme/taksitli ödeme seçiminin yapılabilmesi için gerekli 30 günlük süre başlatılmış olur. İlgilisinin peşin ya da taksitle ödeme seçimine göre peşin ödenmesi halinde %10 indirim uygulanır ve en geç tahakkukun olduğu tarihi takip eden bir ay içerisinde ödenir. Değer artış payının taksitle ödenmesi halinde ilk taksit ödemesi faizsiz olarak, sonraki taksit ödemeleri ise sabit taksit tutarı üzerine, son açıklanan aylık Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak; 6. ayda ödenecek taksite 6 aylık, 12. ayda ödenecek taksite 12 aylık, 18. ayda ödenecek taksite 18 aylık TÜFE artışları toplamında artırılarak yapılır.

Taksitlerin veya tahakkukun kalan kısmının erken ödenmesi halinde; TÜFE artışları, ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dahil edilecek şekilde hesaplanır. Süresi içerisinde peşin veya taksitle ödeme yapılmaması halinde; %10 indirim uygulanmaksızın, ödeme yapılmayan miktar üzerine ödeme yapılan tarihe kadar olan TÜFE aylık değişim oranlarında artış uygulanır. Tahakkuk tarihinden itibaren 1 ay süre içerisinde ilk taksitin ödenmemesi durumunda; %10 indirim uygulanmaksızın, ödendiği tarihe kadar olan TÜFE aylık değişim oranlarında artış uygulanır.

TÜFE artışları; tahakkuk tarihinden itibaren her ay açıklanan TÜFE aylık değişim oranları ile ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dikkate alınarak yapılır.

b) 04.07.2024 – 12.12.2024 Tarihleri Arasında Oluşturulan Tahakkuklar için;

Her ne kadar Anayasa Mahkemesinin iptal kararı neticesinde değer artış payına ilişkin süreçlerin nasıl yürütüleceğine dair uygulayıcı kuruluşlar tarafından Genel Müdürlüğümüzden istenen görüş talepleri ile ilgili olarak “... değer artış payı bedeline ilişkin şerh/beyan işlemlerine gelene kadar sürecin yürütülmesi gerektiği, nihai değer artış payı bedeli ve bedele ilişkin şerh/beyan işlem adımının ise Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda yeni bir mevzuat hükmü yürürlüğe girdikten sonra tamamlanması gerektiği” yönündeki görüşümüz ilgili İdarelere iletilmiş ise de yapılan inceleme neticesinde 04.07.2024 – 12.12.2024 tarihleri arasında ilgili bazı İdarelerin değer artış payına ilişkin tahakkuk oluşturdukları anlaşılmıştır. Bu kapsamda bu tarihler arasında oluşturulan tahakkuklar için; değer artış payı modülü değer artışının % 90’ını tahakkuk bedeli olarak kabul edilir.

İlgili idaresince değer artış payının peşin mi taksitli mi ödeneceğinin bir ay içerisinde idareye bildirilmesi hususu taşınmaz sahiplerine tebliğ edilir. Taşınmaz sahibinin beyanı doğrultusunda değer artış payı modülünde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar. Bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

İlgilisinin tahakkuk bedelini taksitle ödemek istemesi halinde ise; modül, aktif edilen taksitli ödeme butonuna göre, taksitli ödeme butonuna basılan tarihten itibaren, ilk taksit ödemesinin bir ay içerisinde faizsiz olarak yapılmasına imkan tanıyacak şekilde kurgulanmıştır. Sonraki taksit ödemeleri ise yine modülün kurgusu kapsamında sabit taksit tutarı üzerine, son açıklanan aylık Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak; taksitli ödeme butonuna basılan tarihten itibaren 6. ayda ödenecek taksite 6 aylık, 12. ayda ödenecek taksite 12 aylık, 18. ayda ödenecek taksite 18 aylık TÜFE artışları toplamında artış uygulanacak şekilde yapılabilecektir.

c) 04.07.2024 Tarihinden Önce Oluşturulan Tahakkuklar;

2024 yılına kadar yıllara sarı olarak yeniden değerlendirme oranında güncellenen tahakkuklar, 2025 yılında yeniden değerlendirme oranı uygulanmaksızın, 01.01.2025 tarihinden itibaren aylık TÜFE oranında güncellenir ve tahakkukların güncellenmesini müteakip, ilgili idaresince değer artış payının peşin mi taksitli mi ödeneceğinin bir ay içerisinde idareye bildirilmesi hususu taşınmaz sahiplerine tebliğ edilir. Taşınmaz sahibinin beyanı doğrultusunda değer artış payı modülünde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar. Bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

Her durumda değer artış payı, tahakkuk tarihinden itibaren her ay açıklanan TÜFE aylık değişim oranları ile ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dikkate alınarak güncellenir.

Her durumdaki ödeme planının işleyişi, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı modülüne girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.