



T.C.
ÇEVRE VE EHLRC L K BAKANLI I
M LL EMLAK GENEL MÜDÜRLÜ Ü

Sayı : E-10765071-756.02[3361.0]-276814

26.01.2021

Konu : Elektronik haberleşme istasyonları kiralama işlemleri

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 81 İl Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yazılan 06/12/2020 tarihli ve 247404 sayılı yazımız.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde elektronik haberleşme istasyonları için yapılacak kiralama işlemlerinde yıllık kira bedellerinin, 7256 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek 9 uncu maddesinde bulunan; "Elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum ve kuruluşları tarafından yer kullandırılması halinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemez. Bu hükme aykırı yapılan sözleşmeler geçersizdir." hükmü uyarınca büyükşehir belediyesi olan illerde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise üç katını geçemeyeceği hususu dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği ilgi yazımızla bildirilmiştir.

Muhtelif Valiliklerden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) alınan yazılarda; 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen ek 9 uncu maddesinde getirilen düzenlemenin mevcut kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanmayacağı, mevcut sözleşme uyarınca kira artışı yapıp yapılamayacağı, kira süresi sona eren eski sözleşme ile yeni yapılan sözleşme arasındaki dönem için kullanım bedeli hesaplamalarında dikkate alınıp alınmayacağı, GSM operatörleri tarafından işgal edilen taşınmazlar için tahakkuk ettirilen ecrimisil bedellerinden henüz ödeme süresi içerisinde olan ve itiraz edilen ecrimisil bedellerinin düzeltilmesinde dikkate alınıp alınmayacağı ve yer seçim belgesi ücret tarifesi üzerinden ayrıca KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı hususlarındaki Bakanlığımız görüşlerinin bildirilmesi istenilmektedir.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 inci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (p) bendi ile; **Hazinece yapılan taşınmaz kiralamalarının** istisna kapsamına alındığı hüküm altına alınmıştır.

11/11/2020 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 9 uncu maddesinde; "... Elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum veya kuruluşları tarafından yer kullandırılması hâlinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yıllık yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemez. Bu hükme aykırı yapılan sözleşmeler geçersizdir. ..." hükümleri bulunmaktadır.

Belge Do rulama Kodu : HSSLUBJV

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Çevre ve ehircilik Uzmanı,



Elektronik Haberleşme İstasyonlarına Yer Seçim Belgesinin Verilmesi Ve Ücretlerinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğin "Yer seçim belgesi ücreti" başlıklı 6 ncı maddesinde; anılan Yönetmelik eki (Ek-1)'deki yer seçim belgesi ücret tarifesinin 31/12/2018 tarihine kadar geçerli olduğu, yer seçim belgesi ücretlerinin her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanacağı ve söz konusu ücretlere katma değer vergisi (KDV) dahil olmadığından, bu ücretler üzerinden ayrıca KDV hesaplanacağı düzenlemeleri bulunmaktadır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin;

14 üncü maddesinde; "Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.",

85 inci maddesinin üçüncü fıkrasında "Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır. ",

hükümleri bulunmakta olup, anılan Yönetmelik eki (Ek:4) kira sözleşmesinin 3 üncü maddesinde; "İlk yıl kira bedeli TL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca hesaplanması sonucu oluşacak bedeldir." düzenlemeleri bulunmaktadır.

Buna göre;

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 9 uncu maddesi **11/11/2020 tarihinde yürürlüğe girdiğinden**, söz konusu düzenlemenin bu tarihten itibaren yapılacak kiralama işlemleri için uygulanabileceği,

Kira sözleşmesinin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi halinde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmüne göre işlem tesis edilmesinin,

GSM operatörleri tarafından işgal edilen taşınmazların ecrimisil takdir ve tahsilatı işlemlerinin 336 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği hükümleri çerçevesinde yapılmasının,

Elektronik haberleşme istasyonları için yapılacak kiralama işlemlerinde kira bedellerinin, Elektronik Haberleşme İstasyonlarına Yer Seçim Belgesinin Verilmesi Ve Ücretlerinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmelik ekinde yer alan ücret tarifesinin Yeniden Değerleme Oranı nispetinde artırılması sonucunda belirlenecek bedelin büyükşehir belediyelerinde beş katını, diğer yerlerde üç katını geçmemek üzere **bedel tespit komisyonunca karara bağlanmasının, izleyen yılların kira bedellerinin ise kira sözleşmesi hükümlerine göre belirlenmesinin**,



Bakanlığımızca yapılan kiralama işlemleri 3065 sayılı Kanunun 17 inci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (p) bendi ile istisna kapsamına alındığından, elektronik haberleşme istasyonları için yapılacak kiralama işlemlerinde katma değer vergisi alınmamasının,

uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

Taşra Teşkilatına

