



**SİRKÜLER SAYI: 2021/087**

**19.04.2021**

## **KIRSAL MAHALLE VE KIRSAL YERLEŞİK ALANI OLARAK TESPİT EDİLEN YERLERDE EMLAK VERGİSİ, BİNA İNŞAAT HARCİ VE İMARLA İLGİLİ HARÇLARDAN MUAFİYET VE İNDİRİMLERE İLİŞKİN DÜZENLEMİYİ İÇEREN YÖNETMELİK YAYINLANMIŞTIR**

15.04.2021 tarih ve 31455 sayılı Resmî Gazete’de “Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği” yayınlanmıştır.

Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27. maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

Yönetmelikte “Kırsal mahalle” ve “Kırsal yerleşik alan” aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

**Kırsal mahalle:** 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun ek 3. maddesi kapsamında belirlenen mahalle

**Kırsal yerleşik alan:** 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ek 3. maddesi kapsamında belirlenen ve tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen mahallelerde on bin metrekareden az olmamak kaydıyla belirlenen alan

Yönetmeliğin **emlak vergisi, bina inşaat harcı ve imarla ilgili harçlardan muaf olunmasını veya bu vergi ve harçların indirimli olarak ödenmesini** düzenleyen "Muafiyetler, İndirimler ve Süreler" başlıklı 3. bölümü aşağıdaki gibidir:

***"Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan muafiyetler***

*MADDE 9 – (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;*

*a) Gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve araziler ile mesken amaçlı kullanılan binalar ve zirai istihsalde kullanılan bina, arsa ve araziler emlak vergisinden,*

*b) 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlardan,*

***muaftır.***

***Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan indirimler***

*MADDE 10 – (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;*

*a) Ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler için emlak vergisi %50,*

*b) 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nu uyarınca alınması gereken vergi, harç (bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlar hariç) ve harcamalara katılma payları %50,*

*indirimli uygulanır.*

*(2) Bu yerlerde, içme ve kullanma suları için alınacak ücret; işyerleri için belirlenmiş olan en düşük tarifinin %50'sini, konutlar için belirlenmiş olan en düşük tarifinin %25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir.*

***Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlarda uygulanmayacak muafiyetler ve indirimler***

*MADDE 11 – (1) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde, 04.01.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca bilanço esasına göre defter tutan (sadece hasılat defteri tutan yabancı nakliyat kurumları dâhil) mükellefler, 9. ve 10. maddelerde belirtilen muafiyet ve indirimlerden yararlanamazlar.*

*(2) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan uygulamasında muafiyet ve indirimlerin başlaması ve son bulmasında, 213 sayılı Kanuna göre bilanço esasına göre defter tutma yükümlülüğünün başladığı ve son bulunduğu tarihler dikkate alınır.”*

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**EK**

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği

(\*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(\*\*) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

**Erkan YETKİNER**

**YMM**

**Mazars Denge, Ortak**

**eyetkiner@mazarsdenge.com.tr**

**Güray ÖĞREDİK**

**SMMM**

**Mazars Denge, Direktör**

**gogredik@mazarsdenge.com.tr**

## YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

**KIRSAL MAHALLE VE KIRSAL YERLEŞİK ALAN YÖNETMELİĞİ****BİRİNCİ BÖLÜM****Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır.

(2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.

**Dayanak**

**MADDE 2 –** (1) Bu Yönetmelik, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun ek 3 üncü maddesine ve 10/7/2018 tarihli ve 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesinin birinci fıkrasının (o) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
  - Kanun: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu,
  - Kırsal mahalle: Kanunun ek 3 üncü maddesi kapsamında belirlenen mahalleyi,
  - Kırsal yerleşik alan: Kanunun ek 3 üncü maddesi kapsamında belirlenen ve tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen mahallelerde on bin metrekareden az olmamak kaydıyla belirlenen alanı,
  - Şehir merkezi: Büyükşehir ilçe belediye sınırları içinde halkın yoğun olarak ikamet ettiği ya da sosyo-ekonomik nedenlerle etrafındaki yerleşim yerlerinden olumlu anlamda ayrıldığı veya imar ve altyapı hizmetleri bakımından bütünlük gösteren ticari, sosyal, kültürel yapılar ile kamu hizmetlerinin yürütüldüğü yapıların bir arada bulunduğu yerleri,
- ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM****Kırsal Mahalle Esasları, İşlemleri ve Uygulamaları****Kırsal mahalle tespiti**

**MADDE 4 –** (1) Kırsal mahalle, büyükşehir belediyeleri sınırları içinde olup 1984 yılı ve sonrasında köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen mahallelerde tespit edilir.

(2) Kırsal mahalle tespit edilirken birinci fıkradaki şartın yanı sıra söz konusu alanlara tanınacak muafiyet ve indirimler göz önünde bulundurularak belediye sınırları içinde benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri de dikkate alınır.

(3) Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
  - Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
  - Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
  - Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
  - İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
  - Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması,
- hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır.

**Kırsal yerleşik alan tespiti**

**MADDE 5 –** (1) Uygulamanın mahalle düzeyinde yapılması esastır. Bununla birlikte mahalle bütünlüğü içinde 4 üncü maddede belirtilen şartları taşıyamaması nedeniyle kırsal mahalle olarak tespit edilemeyen mahallelerdeki on bin metrekareden az olmayan alanlar, 4 üncü maddede belirtilen ilkelere ve şartlarda kırsal yerleşik alan olarak belirlenebilir.

(2) Kırsal yerleşik alanlar, bir mahallenin veya birden fazla mahallenin bir kısmını içeren yerlerinde tespit edilebilir.

#### **Belediyelerce yapılacak işlemler**

**MADDE 6 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan belirlemesi için önce ilgili ilçe belediye meclisince karar alınır. Teklifi içeren bu karar, gerekçeleri ile beraber büyükşehir belediye başkanlığına gönderilir. İlçe belediye meclisinin kararının ve teklifinin büyükşehir belediye başkanlığı kayıtlarına intikal ettiği tarihten itibaren büyükşehir belediye meclisinin yapacağı ilk toplantıda karar ve teklif gündeme getirilir ve büyükşehir belediye meclisi, en geç doksan gün içinde kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan tespitine ilişkin kararını verir.

(2) Büyükşehir belediye meclisi belirtilen süre içinde karar almak zorundadır. Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen teklifi aynen veya değiştirerek kabul eder ya da reddeder.

(3) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini değerlendirirken;

a) Kırsal mahalle ile ilgili teklifi, mahallenin bitişiğindeki diğer mahalleler ile ekonomik ve sosyal bütünlüğün gerektirmesi halinde komşu mahallelerde kırsal yerleşik alan belirlemek suretiyle genişletme veya daraltma,

b) Bir mahalle içindeki kırsal yerleşik alanla ilgili teklifi, mahalle sınırlarına kadar genişletme, yönünde karar alabilir.

(4) Büyükşehir belediye meclisi, ilçe belediyesinden gelen kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan teklifini ilçe belediyesi sınırlarını kapsayacak veya aşacak şekilde değiştiremez.

(5) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerler için bir süre kısıtlaması öngörülemez. İlçe belediyelerince kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen yerlerin bu özelliklerinin kaybedildiğinin tespiti halinde Kanunun ek 3 üncü maddesi uyarınca bu maddedeki usulle kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan niteliği kaldırılabilir.

#### **Karar ve duyurulması**

**MADDE 7 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan belirlenmesine ilişkin alınan büyükşehir belediye meclisi kararlarına belirlenen alanın koordinatları eklenir.

(2) İlçe belediyesi meclisi ile büyükşehir belediyesi meclisinin kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanla ilgili kararları diğer meclis kararları gibi uygun yöntemlerle duyurulur.

#### **Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanın uygulama süresi başlangıcı ve sona ermesi**

**MADDE 8 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanın ilanı sonrasında bunlarla ilgili uygulamalar, ilgili büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılı takip eden takvim yılının başından itibaren başlar.

(2) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlar ile ilgili uygulamalar, 6 ncı maddedeki usule göre yapılacak çıkarılma işlemine ilişkin ilgili büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılın sonuna kadar devam eder.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Muafiyetler, İndirimler ve Süreler**

##### **Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan muafiyetler**

**MADDE 9 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;

a) Gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve araziler ile mesken amaçlı kullanılan binalar ve zirai istihsalde kullanılan bina, arsa ve araziler emlak vergisinden,

b) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlardan, muaftır.

##### **Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlara tanınan indirimler**

**MADDE 10 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde;

a) Ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler için emlak vergisi %50,

b) 2464 sayılı Kanun uyarınca alınması gereken vergi, harç (bina inşaat harcı ile imarla ilgili harçlar hariç) ve harcamalara katılma payları %50, indirimli uygulanır.

(2) Bu yerlerde, içme ve kullanma suları için alınacak ücret; işyerleri için belirlenmiş olan en düşük tarifenin %50'sini, konutlar için belirlenmiş olan en düşük tarifenin %25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir.

##### **Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanlarda uygulanmayacak muafiyetler ve indirimler**

**MADDE 11 – (1)** Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca bilanço esasına göre defter tutan (sadece hasılat defteri tutan yabancı nakliyat kurumları dâhil) mükellefler, 9 uncu ve 10 uncu maddelerde belirtilen muafiyet ve indirimlerden yararlanamazlar.

(2) Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan uygulamasında muafiyet ve indirimlerin başlaması ve son bulmasında, 213 sayılı Kanuna göre bilanço esasına göre defter tutma yükümlülüğünün başladığı ve son bulunduğu tarihler dikkate alınır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Diğer hususlar**

**MADDE 12** – (1) Kanunun ek 3 üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenen yerlerde uygulamanın yürürlüğe girmesinden sonra 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile köy veya belde belediyesi iken tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülen yerlere anılan Kanunun geçici 1 inci maddesinin onbeşinci ve yirmidokuzuncu fıkraları uyarınca tanınan muafiyet ve indirimler uygulanmaz.

(2) Kanunun ek 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 12 nci maddesinin yedinci fıkrası ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun ek 17 nci maddesi hükümlerinden yararlanan yerler; kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan olarak belirlenmesi halinde Kanunun ek 3 üncü maddesi hükümlerine aykırı olmayan hak, sorumluluk ve imtiyazlardan faydalanmaya devam ederler.

(3) Kanunun ek 3 üncü maddesinde belirtilen muafiyetler ve indirimler ilgili mevzuat hükümlerine göre yürütülür.

#### **Yönetmeliğin uygulanmasında sorumluluk**

**MADDE 13** – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasından doğabilecek tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir.

#### **Yürürlük**

**MADDE 14** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 15** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.