

Yatırım Teşvik Mevzuatı Kapsamında Hazine Arazisi Tahsisi

Bu çalışmada yatırım teşvik belgesi kapsamında tahsis süreciyle ilgili kullanım ve irtifak hakları bahsi ele alınmıştır.

Arazi tahsisi, ilk yıl için Konya ilinde taşınmazın emlak vergi değerinin %2,5 oranında takdir edilen bedel, ikinci ve müteakip yıllar için ise cari yıl bedelinin ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanan bedel karşılığında, taşınmaz üzerinde 49 yıl süreyle irtifak hakkı veya kullanım izni verilmesi şeklinde uygulanmaktadır. Ancak, ilk 3 yıl için ödemeler hesaplanan değer %30'u oranında alınmaktadır.

Kimler Faydalanabilir?

Yatırım yeri tahsisi desteğinden faydalanabilmek için öncelikle bir yatırım projesinin Ekonomi Bakanlığınca bölgesel, büyük ölçekli veya stratejik yatırım olarak değerlendirilmek suretiyle yatırım teşvik belgesine bağlanmış olması gerekmektedir.

Tahsis Kim Tarafından Gerçekleştirilir?

Tahsis işlemleri, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü koordinasyonunda taşınmaz sahibi idare tarafından gerçekleştirilir.

Arazi Başvurusunda Hangi Hususlara Dikkat Edilir?

Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen usul ve esaslara göre aşağıda belirtilmiş hususlar değerlendirmeye alınır:

1. Ekonomi Bakanlığınca verilmiş yatırım teşvik belgesi sahibi olmak.
2. Başvuranın kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil mali durumu.
3. Yatırımın teşvik edilecek sektörler arasında yer alması.
4. Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, Defterdarlık tarafından taşınmaza takdir edilen rayiç değer tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması.
5. Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunup bulunmaması veya yatırımın bu bölgelerde yapılması uygun görülmemen yatırımlardan olup olmaması.
6. Yatırımın finansmanının ne şekilde yapılacağı beyan edilip edilmediği.
7. Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olmak.
8. Yatırımın on milyon TL'yi aşması halinde fizibilite raporu ve finansman tablosu verilip verilmediği.

Başvuru Nasıl Yapılır?

Arazi tahsisi için başvuracak olan yatırımcının başlıca aşağıdaki adımları izlemesi gerekmektedir:

1. Yatırımcının yatırım teşvik belgesi alması ve düzenlenen belgede yatırım yeri tahsisinin öngörülmüş olması gerekir.

2. Taşınmaz sahibi idarenin internet sayfasından duyurulan yerler yatırımcı tarafından takip edilir veya yatırımcı yatırım yapmak istediği yatırıma uygun taşınmazı kendisi belirler.
3. Yatırımcı, yatırım yapacağı ildeki/ilçedeki Defterdarlığa ya da Malmüdürlüğüne vereceği bir dilekçe ile yapmak istediği yatırıma uygun taşınmazı kendisi belirleyerek, bu taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde bulunur veya Defterdarlıklar tarafından belirlenen ve ilan edilen taşınmazlardan yapmak istediği yatırım için uygun olan taşınmaz üzerinde kendisi lehine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talebinde bulunur. Başvuru sırasında aranan evraklar Maliye Bakanlığı tarafından çıkartılan yönetmelikle belirlenmiş olup, şu şekildedir:
 - a. Yatırım Teşvik Belgesi
 - b. Yatırım Bilgi Formu
 - c. OSB'lerde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge(OSB'den alınır)
 - d. Başvuru ücretinin yatırıldığına ilişkin makbuz
 - e. Avan Proje
 - f. Oda Sicil Kayıt örneği
 - g. Vergi borcu yoktur belgesi
 - h. İşletme hesabı özeti
 - i. İşletmenin son üç yıllık bilançosu
 - j. Son üç yıllık mali tablolar
 - k. Şirket ana sözleşmesi
 - l. Kanuni temsilcilerin imza sirküleri ve adresleri
 - m. Fizibilite raporu ve finans tablosu (yatırım 10 milyon TL'yi geçiyor ise)
4. Maliye Bakanlığınca ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar Defterdarlıkça dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar internet sayfalarında da yayınlanır. Yatırımcı eğer taşınmazı kendi tespit ettiyse, bulunduğu bölgedeki Defterdarlığa veya Malmüdürlüğüne başvurur ve taşınmaz Defterdarlıkça yapılan duyurular arasına eklenir. İlan edilen taşınmazların 2 ay başvuru süresi vardır.
5. İlan çıkarılan taşınmazlar için yetkili kurumca verilen dilekçe ve belgeler doldurulur. Belgeler ve Yatırım Bilgi Formu kapalı zarf içinde ve üzerinde isim, soyisim ve tebligata esas olarak gösterilen açık adres yazılarak komisyon başkanlığına komisyon değerlendirme saatine kadar teslim edilir. Başvuru sırasında yatırımcı, Konya'nın da yer aldığı ikinci bölge için 2000 Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin muhasebe birimlerine yatırır.
6. Aynı arazi için irtifak hakkı tesisi talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde, Komisyonca her bir yatırımcı puanlandırılır ve en fazla puanı alan yatırımcı tercih edilir. Puanlarda eşitlik olması halinde en fazla istihdam sağlayacak olan yatırımcı tercih edilir.
7. Yatırım projesinin tahsis işlemi için uygun bulunması halinde konu ilgili idare tarafından yatırımcıya tebliğ edilir ve plan/projelerin hazırlanması ve onaylatılması için 1 yıl süreli ön izin verilir. Ön izin, taşınmazlardan imar planı bulunmayanların imar planlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bir yıl süreyle ve bedelsiz olarak yatırımcıya verilen izni ifade etmektedir.
8. Tebliğ tarihinden en geç 15 gün içerisinde yatırımcının arazinin durumuna uygun düşen sözleşmeyi imzalayarak ilgili idareye teslim etmesi gerekmektedir. Kullanım hakkı tahsis edilmiş ise kullanım hakkı sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesinin akabinde ilk yıl bedelinin taşınmaz sahibi idarenin muhasebe hesabına yatırıldığına dair makbuz ile birlikte idareye teslim edilmesi, irtifak hakkı tahsis edilmiş ise irtifak hakkı sözleşmesinin imzalanması ve tapuya tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesinin akabinde ilk yıl bedelinin taşınmaz sahibi

idarenin muhasebe hesabına yatırıldığına dair makbuz ile birlikte idareye teslimi gerekmektedir.

9. Bu durumda, arazi üzerinde yatırıma başlanması mümkündür. Ancak yatırımcının herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet vermemek için gerçekleştirilecek bina, yapı ve tesis inşalarının onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yaptırıldığından emin olması gerekmektedir.
10. Yatırımcının müteakip yıl bedellerini, kullanmaz izni sözleşmesinin düzenlendiği, irtifak hakkının tapuya tescil edildiği tarihleri esas alarak her yıl aynı tarihte peşin olarak arazi sahibi idarenin ilgili muhasebe birimine yatırması gerekmektedir.

Yatırımcı Üzerinde Yatırım Yaptığı Araziyi Satın Alabilir mi?

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilecek taşınmazlar, ön izin verilmesinden itibaren beş yıl içerisinde taahhüt edilen yatırımı tamamlayarak aynı süre içerisinde taşınmazı doğrudan satın almak için başvuruda bulunan hak sahiplerine satılabilir. Satış rayiç bedel üzerinden gerçekleştirilir.

İrtifak Hakkı veya Kullanım İzni Süresi Sonunda Ne Yapılır?

İrtifak hakkı ve kullanım izni, sözleşme süresi sonunda biter. Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler Hazineye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtarları veya kılınma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

Ön iznin, İrtifak Hakkının veya Kullanma İzninin Üçüncü Kişilere Devri Mümkün Müdür?

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir. Ancak ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz.

Arazi Tahsisinde İstihdam Şartı Aranmakta Mıdır?

İstihdam edilecek işçi sayısında bir sınırlama yoktur. Ancak, yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyması zorunludur. Beş yıllık istihdam süresi ise işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren başlar. Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

Yatırım Beyanına Göre Hareket Edilmez İse Ne Tür İşlemler Yapılır?

Yatırımcının, ilgili usul ve esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilir. Bu durumda, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda tazminat ve bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Taşınmaz maliki idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idaresince tapu kütüğünden resen terkin edilir. Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece alınacak irtifak hakkı veya kullanma izninin iptal edildiğine dair kararın tebliğ tarihinden itibaren taşınmazı otuz gün içinde tahliye eder.

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu

aşan oranda uyulmaması halinde, emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hasılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hasılat payı alınır.

Ayrıntılı Bilgiye Hangi Kaynaklardan Ulaşabilirim?

“Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar Yönetmeliği” ve 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ayrıntılı bilgi için resmi devlet kaynaklarıdır.