

DEĞER ARTIŞ PAYI (DAP)

Ne demektir?	Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değeridir.
Payın tespitinde hangi yöntem uygulanır?	DAP bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun (Kamulaştırma Kanunu) 11 inci maddesinde (Kıymet Takdiri Esasları ¹) belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.
Pay nasıl belirlenir?	İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti için teklifte şöyle bir prosedür var: 1) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporu hazırlanır. 2) İdarece oluşturulacak değer tespit komisyonu yukarıda belirtilen rapordaki mer-i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen yeni değerden az olmamak üzere tespitini yapar
Kim öder?	Taşınmaz Malikleri
Ne zaman ödenir?	Ruhsat aşamasında ama her durumda en geç taşınmazın ilk satışında.
Nereye ödenir?	ÇŞB Muhasebe birim hesabına
Komisyonca belirlenen değer ödeme tarihine kadar sabit midir?	Değer tespit komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit

	ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.
Tapuya şerh zorunlu mudur?	Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir.
Değer Artış Payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenebilir mi?	Hayır. Değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
Ruhsat tadilatlarında değer artış payının ödenme zorunluluğu var mıdır?	Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, evet.
Değer Artış Payı'nın istisnaları var mıdır?	Aşağıdaki durumlarda DAP hesaplanmaz: 1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 2) kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, 3) mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişikliklerinde 4) imar planlarında serbest (Yençok) olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde

Torba yasa ile İmar Kanunu'na eklenmesi öngörülen Ek 8. Maddenin tam metni, Değer Artış Payı ile ilgili kısımlar belirtilecek şekilde aşağıda yer almaktadır.

MADDE 15- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 8- Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde

ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer-i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulacak değer tespit komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Değer tespit komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı deęiŐiklięini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri  zel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı deęiŐiklięinden kaynaklanan değer artıŐında anılan idare payları, Bakanlığın Dönüşüm Projeleri  zel Hesabına,

beŐ iŐ günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ve (c) bendindeki imar planı deęiŐiklięinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında serbest (Yençok) olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.