

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 401)

Resmi Gazete Sayısı 31343

Resmi Gazete Tarihi 23.12.2020

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 26 ncı maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 4706 sayılı Kanunun geçici 26 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - b) Belgeli yatırımcı ve işletmeci: 1/6/2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve 24/7/2009 tarihli 27298 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deniz Turizmi Yönetmeliği hükümlerine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adına belge düzenlenen yatırımcı ve işletmeciyi,
 - c) Ecrimisil erteleme: Kültür ve Turizm Bakanlığında belge turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını izinsiz kullanımlarından dolayı 31/3/2020 tarihli ve 31085 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 398) kapsamında ertelenen bedeller dahil 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin ödeme sürelerinin başvuru şartı aranmaksızın bir yıl ertelenmesi ve bu alacakların ertelenen süre sonuna kadar herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilmesini,
 - ç) Hazine taşınmazı: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
 - d) İdare: Taşınmazın niteliği ile bulunduğu yere göre ve ilgili mevzuatı uyarınca; bu Tebliğ kapsamında kalan taşınmazlara ilişkin kullanım bedelleri ile ecrimisilin tahsili dahil her türlü işlemleri yapmaya yetkili ve görevli idareyi,
 - e) Kamu arazisi: Tapuda orman vasfıyla kayıtlı olanlar dahil Hazine taşınmazlarını,
 - f) Kullanım bedeli erteleme: Kanunları uyarınca ilgili Bakanlıklar tarafından üzerinde turizm tesisleri yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilen Kültür ve Turizm Bakanlığında belge yatırımcılar ve işletmecilerden; irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine veya kullanma izni verilip verilmediğine bakılmaksızın 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında ertelenen bedeller dahil 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat paylarının ödeme sürelerinin başvuru şartı aranmaksızın bir yıl ertelenmesi ve bu alacakların ertelenen süre sonuna kadar herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilmesini,
 - g) Turizm tesisi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ile Deniz Turizmi Yönetmeliğinde genel nitelikleri ve türleri belirtilen tesisleri,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kullanım Bedeli Ertelenmesinden Yararlanma Şartları, Uygulama Şekli

Kullanım bedeli ertelenmesinden yararlanma şartları

MADDE 4 – (1) Belgeli yatırımcılar ve işletmeciler tarafından kullanım bedeli ertelenmesinden yararlanılabilmesi için;

- a) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik ve işlemin yapıldığı tarihte geçerli olanlar dahil (mülga Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik ve benzeri) diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığınca adlarına kamu arazisinin kesin tahsisinin yapılması ve/veya bu kesin tahsise dayanılarak lehlerine Bakanlık tarafından irtifak hakkı

tesis edilmiş, adlarına kullanma izni verilmiş ve/veya kiralama yapılmış olması ve kesin tahsis işlemlerinin İdare nezdinde halen geçerliliğini koruması ve iptal edilmemiş olması,

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 18/4/2014 tarihli ve 28976 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Orman Kanununun 17/3 ve 18 inci maddelerinin Uygulama Yönetmeliği ve 12/12/1986 tarihli ve 19309 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Milli Parklar Yönetmeliği ile işlemin yapıldığı tarihte geçerli olanlar dahil (mülga 6831 sayılı Orman Kanununun 16 ncı, 17 nci, 18 inci ve 115 inci maddeleri Gereğince Yapılacak Arazi Tahsisleri ve Verilecek İzinlere Ait Yönetmelik, Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik, Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik, Orman Kanununun 17 nci ve 18 inci maddelerinin Uygulama Yönetmeliği, Milli Parkların Ayrılma, Planlama Uygulama ve Yönetimine Ait Yönetmelik ve benzeri) diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca ormanlık alanlar üzerinde turizm tesisleri yapılmak amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca adlarına kesin izin verilmiş veya kiralama yapılmış olması ve/veya bu kesin izne dayanılarak lehlerine Bakanlık tarafından irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya adlarına kullanma izni verilmiş olması ve kesin izin işlemlerinin İdare nezdinde halen geçerliliğini koruması ve iptal edilmemiş olması,

c) Bakanlık tarafından; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve işlemin yapıldığı tarihte geçerli olanlar dahil (mülga Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Aynî Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği ve benzeri) diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmiş, adlarına kullanma izni verilmiş ve/veya kiralama yapılmış olması ve irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmelerinin İdare nezdinde halen geçerliliğini koruması ve iptal veya tapudan terkin edilmemiş olması,

ç) 28/5/1988 tarihli ve 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun gibi özel kanunlar ile işlemin yapıldığı tarihte geçerli olanlar dahil ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere ilgili bakanlıkça adlarına kamu arazisinin tahsisi yapılmış ve/veya izin verilmiş olması ya da kiralama yapılmış ve bu tahsise/izne dayanılarak Bakanlık tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya adlarına kullanma izni verilmiş olması,

d) 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve 2/5/2013 tarihli ve 28635 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik ile işlemin yapıldığı tarihte geçerli olanlar dahil (mülga 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname mülga 10/5/2007 tarihli ve 26518 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Taşınır Mal ve Taşınmaz Satışı, Trampa, Kiraya Verme, Sınırlı Aynı Hak Tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği) ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere Bakanlıkça kiralama yapılmış veya adlarına kullanma izni verilmiş olması,

şarttır.

(2) Birinci fıkrada belirtilen belgeli yatırımcılar ve işletmecilerin adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından düzenlenen ve halen geçerli olan (Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgesi iptal edilmesine rağmen, yeni belge alması için süre verilen ve süresi henüz dolmayanlar dahil) belgeye sahip olmaları gerekir.

(3) Özel kanunları ve diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere ilgili Bakanlıklarca adlarına kamu arazisi tahsis edilmesine ve/veya izin verilmesine ya da kiralama yapılmasına rağmen bu tahsise veya izne ya da kiralamaya dayanılarak Bakanlık tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilmeyen ve/veya adlarına kullanma izni verilmeyen belgeli yatırımcı ve işletmeciler de kullanım bedeli ertelemesinden yararlanır.

Kullanım bedeli ertelemesinden yararlanamayacak olanlar

MADDE 5 – (1) Belgeli yatırımcı ve işletmecilerden;

a) Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere adlarına kamu arazisi tahsis edilmeyenler,

b) Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından turizm tesisi yapılmak amacıyla ormanlık alanlar üzerinde adlarına kesin izin verilmeyenler veya kiralama yapılmayanlar,

c) Bakanlık tarafından turizm tesisi yapılmak üzere ilgili mevzuatı uyarınca Hazine taşınmazları üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmeyenler, adlarına kullanma izni verilmeyenler veya kiralama yapılmayanlar,

ç) İlgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı ile Bakanlık tarafından ön izin verilmiş olmakla birlikte henüz adlarına kesin tahsis yapılmayanlar, kesin izin verilmeyenler ve/veya lehlerine irtifak hakkı tesis edilmeyenler, adlarına kullanma izni verilmeyenler veya kiralama yapılmayanlar,

d) 3465 sayılı Kanun ile 3996 sayılı Kanun gibi özel kanunlar ve diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere ilgili bakanlıkça adlarına kamu arazisi tahsisi yapılmayanlar ve/veya izin verilmeyenler ya da kiralama yapılmayanlar ve bu tahsise/izne dayanılarak Bakanlık tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilmeyenler ve/veya adlarına kullanma izni verilmeyenler,

e) 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, mülga 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili mevzuatı uyarınca üzerinde turizm tesisi yapılmak üzere Bakanlıkça kiralama yapılmayanlar veya adlarına kullanma izni verilmeyenler,

f) Kesin tahsisin, kesin izin, irtifak hakkının ve/veya kullanma izninin ya da kiralama işleminin devredilmesinin uygun görülmesi nedeniyle bu devirden dolayı bedel ödeyecekler ile 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 2 nci maddesi uygulaması gibi nedenlerle tespit edilen bedeller üzerinden sözleşmesi yenilenenler, sadece bu bedeller için,

g) Kullanım bedeli ertelemesinden yararlanabilecek nitelikte olmakla birlikte, geçmiş yıllarda ödenmesi gerekirken kendilerinden kaynaklanan sebeplerle bu ödemelerini 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasında yapacaklar, sadece bu bedeller için,

ğ) Tesisin içerisinde bulunan ticari ünitelerin işleticileri/kiracıları, kullanım bedeli ertelemesinden yararlanamaz.

Uygulama şekli

MADDE 6 – (1) İdarece yapılan inceleme sonucunda kullanım bedeli ertelemesinden yararlanma şartlarını taşıdığı anlaşılan belgeli yatırımcı ve işletmecilerden 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında ertelenen bedeller dahil 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedelleri ve hasılat payları; kesin tahsis veya kesin izin koşullarında, mevcut sözleşmelerinde veya ilgili mevzuatında belirtilen ödeme tarihinden itibaren bir yıl süreyle ertelenir. Bu döneme ilişkin varsa tahsil edilen bedeller iade edilmez.

(2) Son ödeme günü, ertelenen alacakların kesin tahsis veya kesin izin koşullarında, mevcut sözleşmelerinde veya ilgili mevzuatında belirtilen ödeme günlerini ya da 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre kullanım bedeli ertelemesi son ödeme günlerini takip eden yılda aynı güne tekabül eden tarihtir.

(3) Ertelenen alacaklar, erteleme süresi içerisinde herhangi bir zam veya faiz uygulanmadan tahsil edilir. Ancak, erteleme süresinin sona erdiği tarihten sonra ödenmeyen veya eksik ödenen bedeller, erteleme süresinin bitiminden ödemelerin yapılacağı tarihe kadar geçen süre için kesin tahsis veya kesin izin koşullarında, mevcut sözleşmelerinde veya ilgili mevzuatında belirtilen oranda gecikme zammı veya faizi uygulanarak tahsil edilir.

(4) Belgeli yatırımcı ve işletmecilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde yer alan turizm tesislerine; 5 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili Bakanlıklar ve Bakanlık tarafından ilgili mevzuatı uyarınca turizm tesisi ve/veya bu tesisin tamamlayıcı ve/veya bütünüleyici parçası olarak kullanılmak üzere ek alan olarak kesin tahsis yapılan, kesin izin verilen ve/veya irtifak hakkı tesis edilen, kullanma izni verilen ya da kiralama yapılan kamu arazilerine ilişkin bedeller de ertelenir.

(5) İdarece; ertelenen bedellerin türleri, tutarları, son ödeme tarihleri, vadesinde ödenmemesi halinde yapılacak işlemler ile varsa diğer hususlar da açıklanmak suretiyle ilgililerine erteleme süresinin sona ereceği tarihten en az otuz gün önce yazılı tebligat yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ecrimisil Ertelemesi

Ecrimisil ertelemesi

MADDE 7 – (1) Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli turizm tesislerinin yatırımcıları ve işletmecilerinden bu faaliyetleri dolayısıyla Hazine taşınmazlarını geçmişe yönelik olanlar dahil izinsiz kullanımlarından dolayı 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında ertelenen bedeller dahil 1/7/2020 tarihi ile 31/12/2020 tarihi arasındaki dönemde tahsil edilmesi gereken ecrimisillerin tahsili, İdare tarafından bu maddede belirtilen şekilde başvuru şartı aranmaksızın bir yıl süreyle ertelenir. Bu döneme ilişkin varsa tahsil edilen bedeller iade edilmez.

(2) Son ödeme günü, ertelenen ecrimisil alacaklarının ilgili mevzuatında belirtilen ödeme günlerini ya da 398 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre ecrimisil ertelemesi son ödeme günlerini takip eden yılda aynı güne tekabül eden tarihtir.

(3) İdarece; ertelenen ecrimisiller, tutarları, son ödeme tarihleri, vadesinde ödenmemesi halinde yapılacak işlemler ile varsa diğer hususlar da açıklanmak suretiyle ilgililerine erteleme süresinin sona ereceği tarihten en az otuz gün önce yazılı tebligat yapılır.

(4) Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamında kalan kamu arazilerinin ertelenen ecrimisillerine ilişkin hususlar hakkında Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 20/8/2011 tarihli ve 28031 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 336)’nde yer alan düzenlemelere göre işlem yapılır.

(5) Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamındakiler dışında kalan kamu arazilerinin ertelenen ecrimisillerine ilişkin hususlar hakkında ilgili mevzuatında yer alan düzenlemelere göre işlem yapılır.

Yürürlük

MADDE 8 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.