



T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846-250-E.14027  
Konu : Kira Alacaklarını Yapılandırma  
Usul ve Esasları

04/07/2018

11/05/2018 tarihli ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 18/5/2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Bilindiği üzere, 7143 sayılı Kanunun "Diğer hükümler" başlıklı 10 uncu maddesinin sekizinci fıkrasında "Belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sermayesinin %50'sinden fazlası bunlara ait şirketlerin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (kaynak sularının kira bedeli dâhil) ve vadesi 31/3/2018 tarihi itibarıyla geldiği halde bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ve hasılat payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ileri yerine bu Kanunun yayımı tarihine kadar Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarın; bu Kanunun yayımı tarihini izleyen üçüncü aydan başlamak üzere ikişer aylık dönemler halinde azami on sekiz eşit taksitte 9 uncu maddenin üçüncü fıkrasının (ç) bendi hükümlerine göre hesaplanan katsayı ile birlikte tamamen ödenmesi şartıyla, bu alacaklara hesaplanan gecikme zammı, faiz gibi fer'i alacakların tahsilinden vazgeçilir. Bu takdirdé mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti ilk taksit tutarı ile birlikte tahsil edilir. Bu fıkra hükümlerinden yararlanılabilmesi için dava açılmaması ve açılmış davalardan vazgeçilmesi şarttır. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye İçişleri Bakanlığı yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, Kanunun "Ortak hükümler" başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında "Bu Kanunun ilgili maddelerindeki başvuru ve ödeme süresine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun hükümlerinden yararlanmak isteyen borçluların;

a) Bu Kanunun yayımı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar ilgili idareye başvuruda bulunmaları,

...  
şarttır" hükmü.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında "Bu Kanuna göre ödenecek taksitlerin ödeme süresinin

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında "Bu Kanun hükümlerine göre hesaplanan tutarlar peşin veya taksitler hâlinde ödenebilir.

a) Hesaplanan tutarların tamamının ilk taksit ödeme süresi içerisinde peşin olarak ödenmesi hâlinde katsayı uygulanmaz ve,

1) Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarların (bu Kanunun 4 üncü maddesine göre fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutar ile birlikte hesaplanan gecikme faizi dâhil) %90'ının tahsilinden vazgeçilir.

3) Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde fer'i alacak yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutardan (bu Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamındaki alacaklar hariç) %50 indirim yapılır.

b) Hesaplanan tutarların tamamının ilk iki taksit ödeme süresi içinde ödenmesi hâlinde katsayı uygulanmaz ve,

1) Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarlar (bu Kanunun 4 üncü maddesine göre fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutar ile birlikte hesaplanan gecikme faizi dâhil) üzerinden %50 indirim yapılır.

3) Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alacaktan ibaret olması hâlinde fer'i alacak yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutardan (bu Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamındaki alacaklar hariç) %25 indirim yapılır.

c) Hesaplanan tutarların taksitle ödenmek istenmesi hâlinde, ilgili maddelerde yer alan hükümler saklı kalmak şartıyla borçluların başvuru sırasında altı, dokuz, on iki veya on sekiz eşit taksitte ödeme seçeneklerinden birini tercih etmeleri şarttır. Tercih edilen taksit süresinden daha uzun bir sürede ödeme yapılamaz.

ç) Hesaplanan tutarların taksitle yapılacak ödemelerinde ilgili maddelere göre belirlenen tutar;

1) Altı eşit taksit için (1,045),

2) Dokuz eşit taksit için (1,083),

3) On iki eşit taksit için (1,105),

4) On sekiz eşit taksit için (1,15),

katsayısı ile çarpılır ve bulunan tutar taksit sayısına bölünmek suretiyle ikişer aylık dönemler hâlinde ödenecek taksit tutarı hesaplanır. Bu Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan borçlulara tercih ettikleri taksit süresine uygun ödeme planı verilir. Ancak, tercih edilen süreden daha kısa sürede ödeme yapılması hâlinde ödenecek tutar ilgili katsayıya göre düzeltilir.

(10) Bu Kanun hükümleri:...

b) 6552 sayılı Kanun, 3/8/2016 tarihli ve 6736 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin Kanun, 18/5/2017 tarihli ve 7020 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda ve Bir Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun hükümlerine göre bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla taksit ödemeleri devam eden alacaklar ile 6736 sayılı Kanuna göre tahakkuk eden alacaklar,

bakımında uygulanmaz.

...

(11) Bu Kanundan yararlanılarak süresinde ödenen alacaklara, bu Kanunda yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla Kanunun yayımı tarihinden sonraki süreler için faiz, gecikme zammı, gecikme cezası gibi fer'i amme alacağı hesaplanmaz.

...

(13) a) Bu Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan ve ilgili maddeler uyarınca dava açmamaları veya açılan davalardan vazgeçmeleri ve kanun yollarına başvurmamaları gereken borçluların, bu Kanun hükümlerinden yararlanabilmeleri için ilgili maddelerde belirlenen başvuru sürelerinde, yazılı olarak bu iradelerini belirtmeleri şarttır. Borçlularca, Kanun hükümlerinden yararlanılmak üzere davadan vazgeçilmesi hâlinde idarece de ihtilaflar sürdürülmez.

b) Davadan vazgeçme dilekçeleri ilgili tahsil dairesine verilir ve bu dilekçelerin tahsil dairelerine verildiği tarih, ilgili yargı merciine verildiği tarih sayılarak dilekçeler ilgili yargı merciine gönderilir. Maliye Bakanlığına bağlı tahsil dairelerince tahsili gerektiği hâlde tahakkuku diğer kamu idarelerince yapılan alacaklara ilişkin ilgili kamu idaresi aleyhine açılmış davalardan vazgeçme dilekçelerinin verileceği idari mercii belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

c) Bu Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan ve açtıkları davalardan vazgeçen borçluların bu ihtilaflarıyla ilgili olarak karar tarihine bakılmaksızın bu Kanunun yayımı tarihinden sonra tebliğ edilen kararlar uyarınca işlem yapılmaz.

ç) Bu Kanun hükümlerinden yararlanılmak üzere vazgeçilen davalarda verilen kararlar ile hükmedilen yargılama gideri, avukatlık ücreti ve fer'ileri talep edilmez ve bu alacaklar için icra takibi yapılamaz. Vazgeçme tarihinden önce ödenmiş olan yargılama giderleri ve avukatlık ücretleri geri alınmaz..." hükmü,

Aynı maddenin onikinci fıkrasında "Bu Kanuna göre ödenecek alacaklarla ilgili olarak, tatbik edilen hacizler yapılan ödemeler nispetinde kaldırılır ve buna isabet eden teminatlar iade edilir. Bu Kanuna göre ödenecek alacaklar nedeniyle tatbik edilen hacizlere konu mallar, borçlunun talebi hâlinde 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre alacaklı tahsil dairesince satılabilir. Bu talep, Kanun kapsamında ödenmesi gereken tutarların Kanun hükümlerine göre ödenmesine engel teşkil etmez" hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki hükümler gereğince, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sermayesinin %50'sinden fazlası bunlara ait şirketlerin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (kaynak sularının kira bedeli dâhil) ve vadesi 31/3/2018 tarihi itibarıyla geldiği halde bu Kanunun yayımı tarihini itibarıyla ödenmemiş olan kullanım bedelleri ile hasılat payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ilerinin yapılandırmasında aşağıdaki Usul ve Esaslar uygulanacaktır:

1- Yapılandırmadan yararlanmak isteyen borçluların, Kanunun yayım tarihini izleyen ikinci ayın sonu olan 31/07/2018 tarihine kadar ilgili idareye örneği (Ek-1) de yer alan başvuru dilekçesiyle başvurması gerekmektedir. Bu Usul ve Esaslar yürürlüğe girmeden önce yapılan ve Ek-1 başvuru dilekçesinde var olan bilgi ve verileri ihtiva eden başvurular da geçerli kabul edilir.

2- Yapılandırmadan yararlanılabilmesi için borçluların dava açmamaları veya açılan davalardan vazgeçmeleri ve Kanun yollarına başvurmamaları gerekmektedir.

3- Vadesi 31/03/2018 tarihi itibarıyla geldiği halde, bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla

ödenmemiş olan belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sermayesinin %50'sinden fazlası bunlara ait şirketlerin mülkiyetlerinde bulunan taşınmazlar hakkında yaptıkları irtifak hakkı ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan (kaynak sularının kira bedeli dâhil) kullanım bedelleri ve hasılat payları asıllarının tamamı ile bu alacaklara ilişkin gecikme zammı, faiz gibi fer'ileri yerine bu Kanunun yayımlandığı 18/05/2018 tarihine kadar Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak, tutar hesaplanacaktır.

TÜİK tarafından Ocak/1980 ayından Ekim/2016 ayına kadar açıklanan Yİ-ÜFE aylık değişim oranları ile 01/11/2016 tarihinden itibaren esas alınacak aylık oranlara 26/05/2018 tarih ve 30432 sayılı mükerrer Resmî Gazetede yayımlanan "Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7143 Sayılı Kanun Genel Tebliği (Seri No:1)" ekinde yer verilmiştir. Hesaplamalar söz konusu tebliğ hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.

Yİ-ÜFE tutarı hesaplanırken; 31/10/2016 tarihine kadar (bu tarih dâhil) TÜİK'in her ay için belirlediği aylık değişim oranları, 01/11/2016 tarihinden itibaren Kanunun yayımlandığı Mayıs 2018 ayı dâhil geçen süreye her ay için aylık % 0,35 oranı esas alınacaktır.

Yİ-ÜFE hesaplamalarında ilk aya ilişkin esas alınacak Yİ-ÜFE aylık değişim oranı, alacağın vadesinin rastladığı ay için açıklanmış olan orandır. Alacağın vade tarihinin ayın son günü olması hâlinde de hesaplamalarda başlangıç oranı olarak kullanılacak Yİ-ÜFE aylık değişim oranı, vade tarihinin rastladığı ay için belirlenmiş oran olacaktır.

4- Yapılandırılan borçların ilk taksit ödeme süresi içinde tamamen ya da ikiye aylık dönemler hâlinde azami onsekiz eşit taksitte ödenmesi mümkündür. İlk taksit ödeme süresi 1 Ağustos 2018 tarihinde başlayacak ve 31 Ağustos 2018 mesai bitiminde sona erecektir. Kanuna göre ödenecek taksitlerin ödeme süresinin son gününün resmi tatile rastlaması hâlinde süre, tatili izleyen ilk iş günü mesai saati sonuna kadar uzayacaktır. 7143 sayılı Kanunda, azami taksit süresi 18 eşit taksit olarak belirlenmiş olmakla birlikte 6, 9 ve 12 eşit taksitte ödeme seçenekleri de bulunmaktadır.

Bu Kanun hükümlerinden yararlanmak üzere başvuruda bulunan borçlulara tercih ettikleri taksit süresine uygun ödeme planı verilecektir.

7143 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılandırılan alacak tutarının peşin veya taksitle ödenmesi imkânı getirilmiş olup, peşin ödemelerde indirim, taksitli ödemelerde ise katsayı uygulaması öngörülmüştür. Buna göre;

Taksitli Ödemede Katsayı Uygulaması: Borçlunun talebine göre, alacaklar en fazla 18 aya kadar taksitlendirilecektir. Ancak, taksitli ödemelerde katsayı uygulaması öngörülmüş olup, taksit sayılarına göre alacak tutarına aşağıdaki katsayılar uygulanacaktır;

- 1) Altı eşit taksit için (1,045),
- 2) Dokuz eşit taksit için (1,083),
- 3) On iki eşit taksit için (1,105),
- 4) On sekiz eşit taksit için (1,15).

Hesaplanan alacak tutarlarının taksitle yapılacak ödemelerinde; alacak tutarı, seçilen taksit sayısı için belirlenen katsayısı ile çarpılıp ve bulunan tutar taksit sayısına bölünmek suretiyle ikiye aylık dönemler hâlinde ödenecek taksit tutarı hesaplanacaktır. Ancak, tercih edilen süreden daha kısa sürede ödeme yapılması hâlinde ödenecek tutar ilgili katsayıya göre düzeltililecektir.

Peşin Ödemede İndirim Uygulaması: Borçlunun borcunun peşin olarak ödenmesi halinde

a) Yapılandırılan tutarların tamamının ilk taksit ödeme süresi içinde peşin olarak ödenmesi hâlinde;

- Alacaklara katsayı uygulanmayacak,
- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarların %90'ının tahsilinden vazgeçilecek,
- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alaktan ibaret olması hâlinde, fer'i alacak yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutardan %50 indirim yapılacaktır.

Söz konusu ödemenin defaten yapılması zorunlu olmayıp, ilk taksit ödeme süresi içinde farklı zamanlarda borcun tamamının ödenmesi hâlinde de bu hükümden yararlanılacaktır.

Ayrıca, yapılandırılan tutarların taksitle ödenme seçeneği tercih edilmesine rağmen ilk taksit ödeme süresi içinde peşin olarak tamamının ödenmesi durumunda da bu hükümlerden yararlanılabilecektir.

Diğer taraftan, peşin ödeme seçeneği tercih edilmek suretiyle yapılandırılan alacakların tamamının ilk taksit ödeme süresi içinde ödenmemesi halinde, ilk taksit ödeme süresini izleyen ayın sonuna kadar geç ödeme zammıyla birlikte ödeme yapılarak Kanun hükümlerinden yararlanılabilecektir. Bu durumda, geç ödeme zammıyla birlikte yapılan ödeme, ilk iki taksit ödeme süresi içinde yapılmış olduğundan:

- Alacaklara katsayı uygulanmayacak,
- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarlar üzerinden %50 indirim yapılacak,
- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alaktan ibaret olması hâlinde fer'i alacak yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutardan %25 indirim yapılacaktır.

b) Taksitle ödeme seçeneği tercih edilerek yapılandırılan alacağa ilişkin ilk taksitin süresinde ve tam olarak ödenmiş olması şartıyla, kalan taksitlerin tamamının ikinci taksit ödeme süresi içinde ödenmesi hâlinde;

- Kalan alacak tutarına katsayı uygulanmayacak,
- Fer'i alacaklar yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutarların %50'sinin tahsilinden vazgeçilecek,
- Yapılandırılan alacağın sadece fer'i alaktan ibaret olması hâlinde, fer'i alacak yerine Yİ-ÜFE aylık değişim oranları esas alınarak hesaplanacak tutardan %25 indirim yapılacaktır.

Bu kapsamda, ilk taksit içinde ödenen Yİ-ÜFE tutarının %50'si, katsayı tutarı ile yapılandırılan alacağın sadece fer'i alaktan ibaret olması durumunda Yİ-ÜFE tutarının %25'inin, ödenecek tutardan öncelikle mahsup edilmesi gerekmektedir.

5- Yapılandırılan alacaklara ilişkin "mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti" ilk taksit ödeme süresi içinde ilk taksit tutarı ile birlikte tahsil edilecektir. Peşin ödemelerde de, mahkeme ve icra masrafları ile vekâlet ücreti ilk taksit ödeme süresi içinde tahsil edilecektir.

6- Borçlarını ödemek üzere başvuran ve borçlarına karşılık ödemede bulunan borçluların mal varlığına tatbik edilen hacizler, bu malların bölünebilir nitelikte olması ve haczin devam edeceği malların, ödenmemiş taksitlerin yapılandırma öncesi tutarını karşılayacak değerde olması şartıyla ödemeler nispetinde kaldırılacaktır.

7- 7143 sayılı Kanuna göre ödenmesi gereken taksitlerin ilk ikisinin süresinde ve tam

süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi hâlinde, ödenmeyen veya eksik ödenen taksit tutarlarının son taksiti (peşin ödeme seçeneğinin tercih edilmesi hâlinde ilk taksiti) izleyen ayın sonuna kadar, gecikilen her ay ve kesri için 6183 sayılı Kanunun 51. maddesine göre belirlenen gecikme zammı oranında (1.40) hesaplanacak geç ödeme zammı ile birlikte ödenmesi şartıyla bu Kanun hükümlerinden yararlanmaya devam edilebilecektir.

Aksi durumda, yani ilk iki taksitin süresinde tam ödenmemesi ya da süresinde ödenmeyen veya eksik ödenen diğer taksitlerin belirtilen şekilde de ödenmemesi veya bir takvim yılında ikiden fazla taksitin süresinde ödenmemesi veya eksik ödenmesi hâlinde bu Kanun hükümlerinden yararlanma hakkı kaybedilecektir. Bu hüküm her bir madde ve alacaklı idareler açısından taksitlendirilen alacaklar için ayrı ayrı uygulanacaktır.

Vadesinde ödenmesi öngörülen alacakların veya taksit tutarının %10'unu aşmamak şartıyla 10 Türk lirasına (bu tutar dâhil) kadar yapılmış eksik ödemeler için bu Kanun hükümleri ihlal edilmiş sayılmaz.

Bu Kanun kapsamına giren alacakların tamamen ödenmemiş olması hâlinde, borçlular, ödedikleri tutarlar kadar bu Kanun hükümlerinden yararlanacaklardır. Bu Usul ve Esaslarda yer alan hükümlerin uygulanması ile ilgili belediye encümeni düzenleme yapmaya yetkilidir.

Konunun iliniz dahilindeki belediyelere duyurulması hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Süleyman SOYLU  
Bakan

Ek: Başvuru dilekçesi örneği

DAĞITIM :

Gereği:

81 İl Valiliğine

Bilgi:

Kontrolörler Başkanlığına  
Daire Başkanlıklarına

