

VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarih : 22.11.2025
Sirküler No : 2025.39

Konu: İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, 22.11.2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Özet: 7534 sayılı Kanun kapsamında yapılan değişikliklerle, plan değişikliği sonucu değeri artan taşınmazdan “değer artış payı” alınması zorunlu hale getirilmiştir. İmar planı değişiklikleriyle taşınmazların değer kazanması durumunda ortaya çıkan kazancın yüzde 90’ının kamuya aktarılmasını öngören *İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği*, Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- Yeni düzenlemeyle, şehirlerin plansız büyümesinin ve keyfi imar değişikliklerinin önüne geçilmesi hedeflenirken, oluşan değerın yüzde 90’ının kamuya aktarılması sağlanacaktır.
- Söz konusu değer artış payı sadece arsadaki değer artışına yönelik olacak. Öte yandan vatandaşlara ödeme kolaylığı da sunulacak. Değer artış payını peşin ödemek isteyenler için yüzde 10 indirim uygulanırken, isteyen mülk sahipleri taksitle ödeme yapabilecektir.
- Yeni düzenleme kapsamında ayrıca, 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ek-1 maddesi kapsamındaki; özel mülkiyette olup daha önce resmi kurum, idari tesis, okul, sağlık tesisi gibi kamu hizmet alanı olarak planlanan ancak kamulaştırılamayan taşınmazlar için de çözüm üretilmektedir. Eğer kamu kurumları bu alanlara artık ihtiyaç duymuyorsa ve ilgili idare de onay verirse, bu alanlarda plan değişikliği yapılabilecek olup, mülkiyet üzerindeki kısıtlamalar kaldırılarak vatandaş mağduriyetinin önüne geçilecektir

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti.

Adres: Küçükbakkalköy Mah. Vedat Günyol Cad. Defne Sok. No:1 Flora Residence K:7 D.98 (D. 714-713) 34750 Ataşehir/İSTANBUL

Tel : 0.216.340 00 86
Fax : 0.216.340 00 87
E-posta : info@erkymm.com

www.erkymm.com

Bu sirkülerde yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM’ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.

Kamu ile mülk sahipleri arasındaki hukuki anlaşmazlıkların dava sürecine taşınmadan çözülebilmesi sağlanacaktır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, söz konusu düzenlemeyle şehirlerin planlı gelişiminin sağlanırken, kamunun hak ettiği payı olarak toplumsal faydanın artırılması amaçlanmaktadır.	
---	--

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, özetle aşağıda yer almaktadır.

1. Amaç

Uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazlarda oluşan **değer artışının %90'ının** “değer artış payı” olarak kamuya alınması; bu payın **hesaplanması, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımı** süreçlerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

2. Kapsam

- Taşınmaz maliklerinin **tamamının talebiyle** yapılan uygulama imar planı değişiklikleri
- Başvuru usulleri,
- Değerleme raporlarının hazırlanması,
- Kıymet takdir komisyonu çalışmaları
- Değer artış payının kesinleşmesi, ödenmesi ve idareler arası dağıtımı, kapsamda bulunmaktadır.

3. Temel Tanımlar

- Değer artışı:** Plan değişikliği öncesi ve sonrası taşınmaz değer farkı.
- Değer artış payı:** Bu artışın **%90'ı**.
- Yetkili değerlendirme kurulu:** SPK tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlar.
- DAP Sistemi:** Değer artış payı sürecinin yürütüldüğü dijital sistem.

4. Değer Artış Payına Konu Olan Plan Değişiklikleri

- En az **1000 m²** imar adalarında nüfus/yapı yoğunluğu/kat sayısı artıran değişiklikler,
- Parsel bazında **konut dışı fonksiyon değişikliği**,
- Karma kullanım (ticaret+konut vb.) planları, mevcut yoğunluğu artırmamak kaydıyla,
- Riskli yapılarda emsalin **%20 üzerindeki artış**, sadece fazlası için uygulanır.
- Mahkemece iptal edilen plan değişikliklerinde yeni plan farkının %90'ı alınır.

5. Değer Artış Payı Alınmayacak Durumlar

Aşağıdaki alanlarda **değer artış payı alınmaz**:

- 6306 sayılı Kanun kapsamındaki** riskli alanlar, rezerv yapı alanları,
- Riskli yapının bulunduğu parselde emsal artışının ilk %20'lik kısmı,

- Kamu yatırımları ve kamu mülkiyetindeki alanlar,
- Mazbut/mülhak vakıf taşınmazları,
- Sadece cephe–yaklaşma mesafesi düzenlemeleri,
- İmar hakkı aktarımı yapılan parseller,
- İdarelerce resen yapılan plan değişiklikleri.

6. Değerleme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu

- En az **iki ayrı SPK lisanslı değerleme kuruluğu** otomatik atanır.
- Raporlar 30 günde hazırlanır.
- Komisyon:
 - En az **5 asil üyeden** oluşur.
 - Değerleme raporları arasında %20’den fazla fark varsa ek rapor istenir.
 - Değer artışı oluşmadıysa “DAP’a konu değildir” işlemi yapılır.

7. Başvuru Süreci

- Taşınmaz maliklerinin **tamamı** imzalı dilekçe ile başvurur.
- Plan onaylandıktan sonra değerleme raporu bedeli **15 gün içinde** yatırılır.
- Ödeme yapılmazsa plan eski haline döner.
- Tapu müdürlüğüne değer artışına tabi olduğuna dair **şerh** düşülür.

8. Değer Artış Payının Kesinleşmesi

- Komisyon belirler ve maliklere tebliğ edilir.
- Malikin **7 gün içinde**:
 - Ödeme şekli bildirmesi veya
 - İtiraz etmesi gerekir.
- Kabul edilmezse plan değişikliği iptal edilir.

9. Ödeme Esasları

- **Peşin ödeme**: %10 indirim, 1 ay içinde.
- **Taksit**: En fazla 4 taksit; 6., 12. ve 18. aylarda TÜFE artışı uygulanır.
- Ödeme tamamlanmadan **satış, devir, ruhsat işlemleri yapılamaz**.

10. Değer Artış Payının Dağıtımı Usul ve Esasları

Büyükşehirlerde

- %25 Büyükşehir Belediyesi
- %25 İlçe Belediyesi
- %25 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı (6306)

- %25 Genel bütçe

Büyükşehir olmayan illerde

- %40 Onaylayan idare
- %30 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı
- %30 Genel bütçe

Bakanlık tarafından onaylanan planlarda

- %75 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı
- Kalanı ilgili belediyelere

11. Tapu Şerhi

- Plan askıya çıkmadan önce “**Değer artışına tabidir, ödenmeden işlem yapılamaz**” şerhi konur.
- Ödeme bittiğinde şerh kaldırılır.

12. Umumi ve Kamu Hizmeti Alanları

- Kamuya geçiş öncelikle **DOP**, bağış veya parselasyonla sağlanır.
- Bunlarla sağlanamıyorsa imar hakkı aktarımı, kamulaştırma veya plan değişikliği yapılabilir.

13. Geçici Maddeler

Geçici Madde 1

- **20.02.2020 öncesi** kayıt numarası almış plan değişiklikleri **DAP’a tabi değildir.**

Geçici Madde 2

- **4.7.2024 – 12.12.2024** arası tahakkuklarda özel ödeme uygulaması.
- 2023–2024 tahakkukları 2025’e TÜFE ile aktarılır.

Geçici Madde 3

- **12.12.2024 öncesi riskli yapıli parsellerde**, emsalin **1.5 katına kadar** artıştan DAP alınmaz.

14. Yürürlük

Yayın tarihi olan 22.11.2025 tarihinde yürürlüğe girer.

Saygılarımızla.

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik

Hizmetleri Ltd. Şti.

Mehmet ERKAN

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM’ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.