



**No** : 2021-052

**Tarih** : 7 Mayıs 2021

**Konu** : Bazı Vergi, İcra ve İflas Kanunu'nda Değişiklik Teklifi

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na, 29 Nisan 2021 tarihinde, 141 sayılı “**İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi**” sunulmuştur. ([Esas No: 2/3592](#))

Bültenimizde, bu önemli kanun teklifinin içeriğinde neler olduğunu, gerekçesini ve etkilerini sizler için araştırdık ve sorguladık. Keyifli okumalar dileriz.

Teklifeye göre;

- İflas idare memurları, bilirkişilik bölge kurulları tarafından oluşturulan iflas idare memurları listesinden seçilecek. Bu şekilde seçilen iflas idare memurlarından birinin **yeminli mali müşavir** veya **serbest muhasebeci mali müşavir**, birinin ise **hukukçu** olması zorunlu olacak.
- Listeye kayıt için Adalet Bakanlığı tarafından izin verilen kurumlardan alınacak **eğitimin tamamlanmış olması** şartı aranacak. Listede görevlendirilecek memur bulunmaması halinde ise liste dışından görevlendirme yapılabilecek.
- Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar ile bu mal ve hakları bünyesinde bulunduran işletmeler, bir bütün olarak satılacak. Satışta işletmenin devamlılığı ve ekonomiye olan katkısı gözetilecek. Bu halde taşınmazın paraya çevrilmesi hükümleri uygulanacak. Bir bütün olarak satış gerçekleşmezse mal ve haklar ayrı ayrı satılacak.
- Rehinli malın konkordato projesine göre işletme tarafından kullanılması öngörülüyor veya kıymeti düşecek ya da muhafazası masraflı olacak ise satışına izin verilebilecek. Satış gelirinden rehinli alacaklıya **rehin miktarı** kadar ödeme yapılacak.
- Geçici ve kesin mühlet süresince devam eden sözleşmeler nedeniyle borçlanılan edimler, karşılıklı olarak ifa edilecek.
- Borçlu, mahkemenin izni dışında mühlet kararından itibaren rehin tesis edemeyecek, kefil olamayacak ve ivazsız tasarruflarda bulunamayacak; taşınmazını, işletmenin faaliyetinin devamı için önem arz eden taşınırını ve işletmenin devamlı tesisatını devredemeyecek ve takyit edemeyecek. Aksi halde yapılan işlemler hükümsüz olacak. Mahkeme, bu işlemler hakkında karar vermeden önce **komiserin görüşü** ile alacaklılar kurulunun muvafakatini almak zorunda olacak.

- Konkordato süreci iflasla sonuçlandığı takdirde, iflas kararını veren mahkeme tasfiyenin basit veya adi tasfiye usulüne göre yapılmasına ve gerektiğinde adi tasfiyenin komiserler tarafından yerine getirilmesine karar verecek. **Bu halde iflas idaresine ait görev ve yetkiler komiserler tarafından kullanılacak.**
- Kredi kurumları tarafından verilen krediler de dahil olmak üzere geçici mühlet kararından sonra komiserin izniyle akdedilmiş borçlar, adi konkordatoda, konkordato şartlarına tabi olmayacak, temerrüt halinde mühlet sırasında dahi icra takibine konu edilebilecek ve rehinli alacaklardan hemen sonra, diğer bütün alacaklardan önce ödenecek.
- İflas idare memurları listesi oluşturuluncaya kadar listeden görevlendirme usulü dikkate alınmaksızın iflas idare memuru görevlendirilecek. Bir kişinin eş zamanlı olarak beşten fazla dosyada memur olarak görev alma yasağının takibi amacıyla, görevlendirilen iflas idare memurları, icra mahkemesinin bağlı bulunduğu bölge adliye mahkemesi bilirkişilik bölge kuruluna bildirilecek.

Teklifin bundan sonraki maddeleri ise özellikle taşınmaz satış ve tesciline ilişkin yapılan değişiklikler ve iş yapma kolaylığı dikkate alınarak getirilen düzenlemelerden oluşuyor.

- Harçlar Kanunu'ndaki düzenlemeyle, yapı kullanma izin belgesi verilmesi sırasında yapı kullanma izni harcı ile **cins tashihi harcının belediyelerce tek seferde alınması öngörülüyor.**
- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişiklikle, yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri **resen** yapılacak. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından **Mekansal Adres Kayıt Sistemi**'ne yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini düzenlenecek. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirimini üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği **resen** tescil edilecek. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve kat mülkiyetinin kurulmasındaki istem ve belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın **resen** kat mülkiyetine çevrilecek.
- **Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce** yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, **Mekansal Adres Kayıt Sistemi**'ne yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi halinde, cins değişikliğiyle ilgili hükümlere göre işlem yapılacaktır.
- Emlak Vergisi Kanunu'ndaki değişikliğe göre, tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgulayacak. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma halleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer haller hariç **emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmayacak.**
- Tapu dairelerinin devir ve ferağ işlemini, ilgili belediyelere bildirebilmesi için elektronik altyapının hazırlanabilmesi amacıyla geçiş süreci öngörülüyor. Belediyeler

bu konudaki elektronik alt yapılarını **1 Ocak 2023'e** kadar kurarak ilgili tapu müdürlüklerinin kullanımına açacaklar.

- Belediye Gelirleri Kanunu'na eklenen yeni maddeyle iş yapma kolaylığı reformları kapsamında birleştirilen bazı inşaat izinleri prosedürlerine bağlı olan harçların, bedel ve ücretlerin de yapı ruhsatı başvurusu ile **tek seferde** ödenebilmesi öngörülmüyor. Bu sayede, idari başvuru olarak birleştirilen süreçlerin arka planında var olan ödeme işlemlerinin tek seferde yapılabilmesi amaçlanıyor.
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanuna eklenen yeni maddeye göre, su ve kanalizasyon durum belgesi ile bağlantı ve iştirak talebinin inşaat ruhsatı başvurusu ile yapılması halinde, İSKİ tarafından yılı içinde belirlenen su ve kanalizasyon durum belgesi ücreti ile bağlantı ve iştirak bedeli hesaplanarak ilgili belediye tarafından tahsil edilecek. İlgili belediye tarafından tahsil edilen **su ve kanalizasyon durum belgesi ücreti ile bağlantı ve iştirak bedeli**, tahsil edildiği günün akşamına kadar mahsuba konu edilmeden **İSKİ'nin hesabına aktarılacak.**

Kanun teklifinde icra iflas ve konkordato sürecine ilişkin yapılan düzenlemeleri ve taşınmaz satış ve tesciline ilişkin düzenlemeleri sizler için özetledik.

Ülkemizde ilk satış, ikinci defa satış, yabancıya satış ve ipotekli satış olarak istatistikleri aylık olarak yayımlanan ve ekonomimizin dinamosu olan konut ve taşınmaz sektöründe atılan her adımın sosyal ve iktisadi sonuçları önemli olmaktadır.

Yapılan kanuni düzenlemenin emlak piyasası açısından da önemli etkileri olacaktır.

Özellikle iş yapma kolaylığı ve Belediyelerle entegre edilecek sistemle beraber, alım satım işlemlerinin tamamen bankacılık sistemine kaydırılmasıyla beraber bu alanda önemli bir Reformu birlikte takip edeceğiz.

Bu bülten ile ilgili sorularınız için danışmanlarımızla iletişime geçebilirsiniz.

Sevgi ve saygılarımızla,

**Tax & International Advisory | Taxia & Taxademy**