

Ankara, 18/05/2009

## SİRKÜLER 2009/14

### **KONU: Kat İrtifakı Tapusundan Kat Mülkiyeti Tapusuna Geçişle İlgili Açıklamalar Hakkında**

28 Kasım 2007 tarih ve 26714 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda değişiklikler yapılmıştır.

5711 sayılı kanununun 7.maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 14.maddesine eklenen fıkra ile, yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı ana gayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunlu kılınmıştır.

Adı geçen kanununun 23.maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu’na eklenen Geçici 1.maddeye göre, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan ana gayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Buna göre 28 Kasım 2007 tarihinden sonra yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı gayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesi alındığı tarihten itibaren 1 yıl, 28 Kasım 2007 tarihinden önce kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunanlarda en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi gerekmektedir. İskânı olan kat irtifaklı tapuların 28 Kasım 2009’a kadar kat mülkiyet tapusuna dönüştürülmemesi durumunda 1000 TL para cezası öngörülmektedir.

Kat mülkiyeti tapusu alabilmek için binanın iskânı gerekmektedir. Konut/işyeri sahipleri bireysel olarak iskân başvurusu yapamazlar. Bu nedenle yapı kullanım izni alınmış ancak ellerinde kat irtifakı tapusu bulunan konut/işyeri sahipleri, herhangi bir cezai yaptırımla karşılaşmamak için bina yöneticilerine bu belgeleri vermeleri, yöneticilerin de bu belgelerle tapu dairelerinde cins tashihi yaptırmaları gerekmektedir. Bu işlemden sonra konut/işyeri sahipleri kat mülkiyeti tapusuna sahip olabileceklerdir.

Ancak tapu değişikliği ile ilgili öngörülen süre 28.11.2009 tarihidir. 2009 yılı emlak vergisi 1. taksit ödemesi 01/06/2009 tarihinde sona ermektedir. Bu nedenle mükellefler bu tarihten önce arsa payı tapusunu kat mülkiyeti tapusuna dönüştürürlerse, arsa payı yerine bağımsız bölüm üzerinden daha yüksek emlak vergisi ödemek durumunda kalacakları hususunu göz önünde bulundurmaları gerekmektedir.

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR**  
**İLHAN ALKILIÇ**