

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Türkiye | Ağustos 2018

TURİZM YATIRIMLARINDA YENİ DÖNEM: ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ODA SATIŞI

Geçtiğimiz yıl içerisinde turizm yatırımları için kamu taşınmazları üzerinde tanınmış olan kullanım haklarının sürelerinin 49 yıla kadar uzatılabilmesinin önü açılmış; yatırımcı veya işletmeciler lehine tahsis edilmiş veya irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazların satışı mümkün kılınmıştı. 30 Haziran 2018 tarihinde Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te ("Yönetmelik") yapılan bir değişiklikle turizm yatırımcılarının bir süredir talep ettiği bir diğer düzenleme yürürlüğe konarak, turizm tesislerinde yer alan odaların üçüncü kişilere satışı imkânı getirildi.

Yönetmelik'in 52. maddesi ile getirilen düzenlemeye göre, tesisin fiziki bütünlüğünü bozmamak ve oda kapasitesinin yüzde yirmisini aşmamak kaydıyla, özel mülkiyete tabi olan veya kamu taşınmazları üzerinde yer alan (i) turizm kompleksleri, turizm kentleri ve tatil merkezleri kapasitesindeki apart üniteleri, (ii) tatil siteleri, (iii) butik tatil villaları, (iv) müstakil apart oteller, (v) oteller, (vi) moteller, (vii) tatil köyleri (viii) pansiyonlar ve (ix) hosteller gibi konaklama tesislerinin ayrı ayrı odaları üzerinde üçüncü şahıslar lehine kat mülkiyeti, kat irtifakı ve devre mülk hakkı tesis edilmesi kabul edilmiştir. Öte yandan, tapuya kayıtlı olsun olmasın orman vasfındaki

taşınmazlarda yer alan turizm konaklama tesislerinin ayrı odaları üzerinde üçüncü kişiler lehine kat irtifakı, kat mülkiyeti veya devre mülk hakkı tesis edilmesi yasaklanmıştır.

İlgili madde hükmüne göre, turizm tesislerinde yer alan ayrı odalar üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmesi halinde tesisin, turizm tesisi olarak fiziki bütünlüğünün korunacağına ilişkin bir sözleşme yapılarak bu sözleşmenin tapu kayıtlarına işlenmesi gerekmektedir. Buna ek olarak, bu tür haklara ilişkin üçüncü kişilerle yapılan sözleşmelerde, kullanılan genel yazı karakterinden en az üç punto daha büyük karakter ile yazılmak üzere "Turizm belgesinin Kanun uyarınca iptal edilmesi durumunda işletme ve kalitenin devamlılığı Bakanlığın sorumluluğunda değildir." cümlesinin yer alması gerekmektedir.

Yönetmelik'te yapılan bu değişiklik sayesinde hem turizm yatırımcılarının yapacağı bireysel oda satışlarından önemli miktarda gelir ve finansman elde etmesi, hem de turizm yatırımlarından kaynaklı kamu gelirlerinin artması beklenmektedir. Kamu taşınmazları üzerinde kurulu turizm tesisi olan yatırımcıların üçüncü kişilere yaptığı bireysel oda satışlarından elde edilen gelirler Katma Değer Vergisine tabi olacak iken, aynı zamanda tesisin yıllık cirosuna eklenecek ve yıllık cironun %1'i hasılat payı olarak Maliye Hazinesine ödenmeye devam edecektir. Buna ek olarak, yapılan değişiklik ile mevsimsel turizm hareketinin 12 aya yayılabileceği ve bazı turizm tesislerinin bu yöntemle asgari doluluk koşullarını sağlaması halinde kış mevsiminde de faaliyet gösterebileceği düşünülmektedir.

Geçtiğimiz bir yıl içinde sektöre destek olmak ve sektörü canlandırmak için yapılan mevzuat değişiklikleri ile birlikte ele alındığında, bireysel oda satışlarının sektöre yeni bir soluk getirmesi beklenmektedir.

İLETİŞİM



Büşra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr