

Binanın imar projelerinde bulunan m2 hesabı büyütülerek yapıldığı zaman bina vergisinin belediyelerden alınan iskan izinlerinde bulunan m2 üzerinden hesaplandığının tespiti halinde eksik alınan bina vergisi hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.66/6685-5251-50116
Tarih	16.05.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

16/05/2008*50116

Sayı : B.07.1.GİB.0.66/6685-5251

Konu:

.....

.....

Turgutreis-MUĞLA

İlgi: 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu gereğince Bakanlığımıza verdiğiniz 30/04/2008 tarihli bilgi edinme başvuru formu.

İlgide kayıtlı formda, Bodrum ilçesinde, beldelerinde, köylerinde eski taş evlerin tadilat ruhsatı ile yenilenip büyütülmekte veya binanın, imar projelerinde bulunan m2 hesabı büyütülerek yapılmakta olduğu, bina vergisinin ise belediyelerden alınan iskan izinlerinde bulunan m2 üzerinden hesaplandığı, bu suretle belediyelerin toplamakta olduğu vergide azalma ve büyük bir vergi kaçağı olduğu belirtilmekte

ve Bakanlığımızın bu durumları ortadan kaldıracak veya asgari ölçüde azalmasını sağlayacak bir çalışmasının bulunup bulunmadığı sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun; 33 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binalara ilaveler yapılması vergi değerini tadil eden sebep sayılmış, 23 üncü maddesinde bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulunduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde sona ermiş ise üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak vergisi bildirim verileceği, 9/a maddesinde de, bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 11 inci maddesinde ise, bina vergisinin, vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi gereken hallerde verilen bildirim üzerine ilgili belediye tarafından tarh ve tahakkuk ettirileceği belirtilmiştir.

01/03/1983 tarih ve 17974 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tespiti" bölümünde, emlak vergisine esas olacak bina vergi değerinin tespitinde binanın dıştan dışa (brüt) yüzölçümünün esas alınacağı, binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümünün dış duvarlar arasındaki mesafeler itibarıyla m2 cinsinden bulunacak alanı olduğu, binanın dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde, faydalı yani net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir.

Buna göre, mükelleflerin inşa ettikleri veya ilave yaptıkları binalar için, inşaatın sona erdiği bütçe yılı sonuna kadar, inşaat bütçe yılının son üç ayı içinde sona ermiş ise üç ay içinde ilgili belediyelere emlak vergisi bildirim vermeleri, bu bildirimde binalarının dıştan dışa yüzölçümlerini beyan etmeleri ve değişikliğin vuku bulunduğu yılı takip eden yıldan itibaren bina vergisini ödemeleri gerekmektedir.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanununun "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan binalar" başlıklı 32 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur." hükmü yer almaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinde vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, 9 uncu maddesinde de, vergiyi doğuran olayın kanunlarla yasak edilmiş bulunmasının mükellefiyeti ve vergi sorumluluğunu kaldırmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, binanın imar projelerinde bulunan m2 hesabı büyütölerek yapıldığının, ancak bina vergisinin belediyelerden alınan iskan izinlerinde bulunan m2 üzerinden hesaplandığının tespiti halinde eksik alınan bina vergisinin gecikme faizi ve vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilmesi gerekir.

Diğer taraftan, konu ile ilgili somut bir olay bildirilmesi halinde gereğinin yapılacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026