

Müşterek medhal olunan arsaların binanın mütemmimi olarak bildirilip bildirilemeyeceği, kooperatifin müşterek mülkiyetinde olan ve imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan gayrimenkuller için kısıtlı emlak vergisi uygulanıp uygulanmayacağı ve emlak verg

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-687
Tarih	22.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-687

22/02/2012

Konu : Kooperatifin sahibi olduğu binaya müşterek medhal olduğu belirtilen arsaların emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, tapu kayıtlarında diğer kooperatiflere ait binalarla birlikte Kooperatifinizin de sahibi bulunduğu binaya, müşterek medhal olduğu belirtilen arsaların binanın mütemmimi olarak bildirilip bildirilemeyeceği, Kooperatifinizin müşterek mülkiyetinde olan ve imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan gayrimenkuller için emlak vergisi ödenip ödenmeyeceği ve emlak vergisinde tarh zaman aşımı süresi hakkında bilgi verilmesi hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde; "Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu Kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir."; 12'nci maddesinde de; "Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir." hükmü yer almaktadır.

1319 sayılı Kanunun 3 ve 13'üncü maddelerine göre, emlak vergisinin mükellefi; bina, arsa ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina, arsa ve araziye malik gibi tasarruf edenlerdir, bina, arsa ve araziye paylı (müşterek) mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler, elbirliği (iştirak halinde) mülkiyette ise, malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

Aynı Kanunun "Bildirim Verme ve Süresi" başlıklı 23'üncü maddesinde,

"...

...Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi, münferiden de bildirim verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise bildirim münferiden verilir.

Elbirliği mülkiyetinde münferiden bildirim verildiği takdirde, gayrimenkule ait vergi değeri üzerinden hissedarların adedine göre ayrı ayrı tarh ve tahakkuk yapılır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

18/5/1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile çıkarılan Tapu Sicil Tüzüğü'nden önceki Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 33'üncü maddesinde müşterek medhal, başka parsel veya bağımsız bölümlerle birlikte ortaklaşa kullanıma ayrılmış sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler olarak tanımlanmıştır.

18/5/1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile çıkarılan Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescili" başlıklı 26'ncı maddesinde, "Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır.

Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmaz mallarda aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir.

Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, faydalanan bütün taşınmaz mal maliklerinin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez." denilmektedir.

1319 sayılı Kanunun 30'uncu maddesinde, kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10'u oranında tahsil olunacağı, 9/10'unun ise tecil edileceği, kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler

olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Bayındırlık ve İskan ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükme istinaden hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik"in 2'nci maddesinde, "İmar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." denilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 114'üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğrar." hükmü, 1319 sayılı Kanunun 40'ıncı maddesinde de; "Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığına idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler" başlıklı 13'üncü maddesinin ikinci fıkrasında, "İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılmıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder." hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda yer verilen düzenlemelere göre;

1- Elbirliği (iştirak halinde) mülkiyet niteliğinde olduğu anlaşılan müşterek medhale konu arsalar için maliklerince, müşterek medhali olunan binalardan ayrı olarak, müşterek imzalı veya münferit olarak bildirim verilmesi, bildirim münferiden verilmesi halinde arsaya ait vergi değeri üzerinden hissedarların adedine göre ayrı ayrı emlak vergisi tarh ve tahakkuk ettirilmesi,

2- Müşterek medhal durumundaki arsalar için sresinde bildirim verilmemesi halinde, zamanaşımı süresi bakımından 1319 sayılı Kanunun 40'ıncı maddesi hükmünün dikkate alınması,

gerekmektedir.

3- İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, ocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılın baından balayıp, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar uygulanmakta olan kısıtlı verginin, sosyal tesis, ticari mahal, tenis kortu ve yüzme havuzu gibi bazı taşınmaz ve bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanımına ayrılan müşterek medhal için uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Ancak Kooperatifinizin mülkiyetinde bulunan ve yukarıda yer verilen Yönetmelik hükümlerine göre kısıtlı vergi uygulanması gereken gayrimenkuller için imar planının kesinleştiği tarihi takip eden yıldan itibaren kısıtlı vergi uygulanması mümkün bulunmaktadır. Kooperatifinizin sahibi bulunduğu ve imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerlerin imar programına alınması halinde emlak vergisi ödemesi kamulaştırma tarihine kadar durdurulacak ve durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek emlak vergisinin kamulatırmayı yapan idarece ödenmesi gerekecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

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