

## Doğal Sit Alanında Yer Alan Taşınmazların Emlak Vergisi Hk.

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                 |
| <b>Kanun</b>      | EMLAK VERGİSİ KANUNU   |
| <b>Özelge no</b>  | 97895701-175.01-479881 |
| <b>Tarih</b>      | 20.06.2021             |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü**

Sayı : 97895701-175.01[2019/6.1-43]-479881

20.06.2021

Konu : Doğal sit alanında yer alan taşınmazların emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden,

- Müvekkiliniz ... ait ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi ... Mevkii ... Ada, ... Parselde yer alan taşınmazın paylı mülkiyete konu olduğu,

- Söz konusu taşınmazın T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ... 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı kararı ile "İstanbul Kuzey Kesimi- Karadeniz Kuşadı- II No'lu Doğal Sit Alanı" olarak tespit, tescil ve ilan edildiği,

- T.C. Kültür Bakanlığı ... 3 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun ... tarih ve ... sayılı kararı ile anılan taşınmazın I. derece doğal sit alanı olarak belirlendiği,

- Adı geçen mükellefin söz konusu parselin imar durumunun bildirilmesi yönündeki talebi  zerine ... Belediye Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı cevabi yazısında, söz konusu parseli de kapsayan bölgenin Boğaziçi Alanı sınırları dışında kaldığı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ... 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı kararı ile sit alanı ilan edildiği, adı geçen parselin 1/25000 ölçekli sit derecelendirme paftasında II. derece doğal sit alanı letanjında ve köy yerleşik alanı dışında ve parselin küçük bir kısmının 29/07/2003 tasdik tarihli 1/1000  l ekli Sarıyer, Boğaziçi Gerig r n m ve Etkilenme Bölgeleri Planlarında koru alanı lejantında kaldığı hususlarının tespit edildiği,

- 3/10/2019 tarihinde söz konusu taşınmazın tapu kaydına II. derece doğal sit alanı şerhi düşüldüğü,

- ... Vergi Dairesi Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı ile söz konusu gayrimenkulün korunması gerekli kültür varlığı olup olmadığının bildirilmesi yönündeki talep  zerine ... 3 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı yazısında; parselin büyük bir bölümünün ... 6 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun ... tarih ve ... sayılı kararı ile İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşadı Doğal Sit Alanında kaldığı, parselin küçük bir kısmının ise Boğaziçi Sit Alanı Gerig r n m ve Etkilenme Bölgesinde kaldığı ve ... 3 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1/1000  l ekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında koru alanında I. derece doğal sit alanında kaldığı, parselin kentsel, tarihi ya da arkeolojik sit alanında bulunmadığı ve söz konusu parselde, bitişinde ve cephe veren parsellerde anılan Müdürlüğün arşiv kayıtlarında ve uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılmadığı hususlarının tespit edildiği

görülmüş olup satış ve intikal işlemine konu edilecek olan söz konusu taşınmazın veraset ve intikal vergisi, alım satıma ilişkin tapu harcı ve emlak vergisinden muaf olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

### **Emlak Vergisi Kanunu Yönünden:**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde de bina veya arazi vergisinin bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasının 6552 sayılı Kanunun 98 inci maddesiyle değişmeden önceki halinde, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır."* hükmü yer almaktaydı.

Bu itibarla, tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktaydı.

6552 sayılı Kanunun 98 inci maddesiyle yapılan değişiklik sonrası 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrası, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz."* şeklinde değiştirilmiş, maddeye bu fıkradan sonra gelmek üzere eklenen dördüncü fıkarda, *"Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı*

*eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılıncaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz "* hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmakta olup söz konusu taşınmazın basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılması halinde emlak vergisinin yarısına ilişkin olarak bu muafiyet hükmü uygulanamayacaktır. Ayrıca söz konusu taşınmaz üzerinde, getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar bulunması halinde, bu yapılar yıkılıncaya kadar taşınmaza emlak vergisi muafiyeti uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan, arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanında bulunmakla birlikte üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmeyen taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisine tabi tutulması gerektiği tabiidir.

#### **Harçlar Kanunu Yönünden:**

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 123 üncü maddesinin birinci fıkrasında, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün 20/a fıkrasında ise gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında, gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, 2863 sayılı Kanunun yürürlükteki 21 inci maddesi hükümleri uyarınca, ...ili, ... ilçesi, ... Mah. ... mevkii, ... ada, ... parselde yer alan taşınmaz üzerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş olması durumunda, söz konusu taşınmazın tapu kaydına II. derece doğal sit alanı şerhi düşüldüğü 3/10/2019 tarihinden itibaren yapılacak satış işlemlerinden tapu harcı aranılmaması; taşınmaz üzerinde kesin yapılanma yasağı getirilmemiş olması durumunda ise söz konusu işlemlerden tapu harcı aranılması gerektiği tabiidir. Ayrıca, söz konusu taşınmaz üzerinde, getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar bulunması halinde, bu yapılar yıkılıncaya kadar tapu harcı muafiyetinin uygulanması

mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 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 özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, 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. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026