

Geçici Emlak Vergisi Muafiyeti Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2019/6.1-39]-611336
Tarih	20.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2019/6.1-39]-E.611336

20.08.2020

Konu : Geçici emlak vergisi muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... Mevkii ... Pafta ... Ada ... Parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazı ... tarihli ve ... yevmiye kaydı ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında bedeli mukabili satın aldığınız, anılan Kanunun 7 nci maddesi

kapsamında geçici emlak vergisi muafiyetinden yararlandığınız belirtilerek, 5/7/2019 tarihi itibarıyla söz konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmesi nedeniyle geçici emlak vergisi muafiyeti uygulamasının devam edip etmeyeceğine ilişkin Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsinin bina sayıldığı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, bina vergisinin, ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verildiği tarihte, 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı; 19 uncu maddesinin beşinci fıkrasında ise üzerine bina yapılan arsanın, arazi vergisi mükellefiyetinin inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise 33 üncü maddede (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirimlerinin verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin; yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde, bina bütçe yılının son üç ayı içinde tamamlanmış veya kısmen kullanılmaya başlanmış ise olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği hükümlerine yer verilmiştir

Buna göre; bina vergisi mükellefiyetinin, yeni inşa edilen binalarda, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren; bina, yapı kullanma izin belgesinin alınmasından önce kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmaya başlanıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren

başlaması gerekmektedir.

Taşınmazın fen ve sağlık bakımından kullanılmaya elverişli hale gelmesi, su, elektrik ve doğalgaz aboneliğinin tesis edilmesi bina olarak kullanıldığına karine teşkil etmekte olup, yapı kullanma izin belgesi alınıp alınmadığına bakılmaksızın, kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla bina vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasıyla, satışı yapılan Hazineye ait taşınmaz malların, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu hükme göre, geçici emlak vergisi muafiyeti satışı yapılan Hazineye ait taşınmazlara getirilmekle beraber, satışı yapılan taşınmazın emlak vergisinden 5 yıl boyunca muaf tutulabilmesi için bu süre içerisinde taşınmazın vasfında değişiklik olmaması gerekmektedir.

Ayrıca, konuya ilişkin olarak yapılan yazışma neticesinde, emlak vergisi yönünden bağlı bulunduğunuz ... Belediye Başkanlığı İşletme Müdürlüğünden alınan ... tarihli ve ... sayılı yazı ve eklerinin incelenmesinden; başvuru konusu taşınmaza ilişkin yerinde yapılan 9/9/2019 tarihli yoklama ile binaların henüz tamamlanmadığının ve kaba inşaat olduğunun, ancak taşınmazın üzerinde Şirketinize ait satış ofisi bulunduğunun ve faal olarak kullanıldığının tespit edildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, Şirketiniz tarafından 4706 sayılı Kanun kapsamında satın alınan taşınmaz üzerinde bina inşaatlarının devam ettiği dikkate alındığında, söz konusu taşınmaz üzerinde tapuda kat irtifakı tesis edilmesi taşınmazın vasfını değiştirmeyeceğinden geçici muafiyet uygulamasının devamına engel teşkil etmemekte olup, söz konusu taşınmazın satın alındığı tarihi takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisinden muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, söz konusu taşınmaz üzerine inşa edilerek satış ofisi olarak kullanılan kısmın, kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 4706 sayılı Kanun ile tanınan geçici emlak vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

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