

İndirimli Emlak Vergisi uygulamasında ortak alanların dikkate alınıp alınmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[6-1/43]-109945
Tarih	04.02.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[6-1/43]-109945

04.02.2019

Konu : İndirimli Emlak Vergisi uygulamasında ortak alanların dikkate alınıp alınmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, bina vergisi hesabında binanın/dairenin dıştan dışa yüzölçümü hesabında brüt alana hol, merdiven boşluğu, kapıcı dairesi, sığınak, otopark, yol gibi ortak kullanım alanlarından gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müstemilatın yüzölçümünün ilave edilip edilmeyeceği ile indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde, bu kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı; 3 üncü maddesinde bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği; 7 nci maddesinde de bina vergisi matrahının binanın bu Kanun hükümlerine göre tespit edilen vergi değeri olduğu hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında ise, "*Cumhurbaşkanı, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan hükmün verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir.

Anılan Kanunun 29 uncu maddesinde;

"*Vergi değeri;*

a) *Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller),*

arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, binanın brüt alanı ile ilgili olarak 6 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde;

"A - BİNA VERGİSİ

I. Verginin konusu ve bina kavramı

...

c) Ortak yerlerin değerlemesi

Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değerlendirileceği Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 15 inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakilen kullanılabilecek duruma getirilen (dükkan, daire, depo gibi.) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakilen tasarrufu mümkün olmayan (çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri.) yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmeyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılacaktır." denilmektedir.

14 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde ise;

"...

Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tespiti

Emlâk Vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın DIŞTAN DIŞA (BRÜT) YÜZÖLÇÜMÜ esas alınmaktadır.

Binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümü dış duvarlar arasındaki mesafeler itibariyle m2 cinsinden bulunacak alanıdır.

Binanın dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde faydalı, diğer bir ifade ile net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesi mümkün bulunmaktadır. Buna göre net alanı 100 m² olan bir apartman dairesinin bildirilmesi gereken brüt alanı 125 m² olacaktır.

Bu şekilde hesaplanan brüt alan hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müştemilatın yüzölçümünü de içermektedir." denilmektedir.

Bu açıklamalara göre, kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve bağımsız olarak tasarrufu mümkün olmayan kömürlük, çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer daireleri, garaj gibi eklentiler arsa payı oranında bağlı olduğu bina ile birlikte dikkate alınır. Buna mukabil, binaların kullanılış amaçlarından herhangi birini tamamlayan veya kolaylaştıran ve binadan bağımsız olarak kullanılabilen daire, işyeri, depo gibi eklentiler bağlı olduğu binadan ayrı olarak dikkate alınır ve ana taşınmazdan ayrı olarak vergilendirilir.

Buna göre, genel ortak alanların yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde değerlendirilmesi ve kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakilen tasarrufu mümkün olmayan yerlerin, mükelleflerin arsa hissesine göre bulunacak payları oranında bağımsız bölümlerle birlikte değerlendirilerek vergi değeri hesaplanması gerekmektedir.

Öte yandan, binanın dıştan dışa yüzölçümünün kesin olarak bilinemediği takdirde faydalı, diğer bir ifade ile net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesi mümkün bulunmaktadır. Buna göre net alanı 100 m² olan bir apartman dairesinin bildirilmesi gereken brüt alanı 125 m² olacaktır.

Ayrıca, konu ile ilgili olarak ... Belediye Başkanlığından alınan ... tarihli ve ... sayılı yazıda, dairenize ilişkin olarak 173 m² brüt bina metrekaresine ilgili sitenin toplam kapalı otoparkından arsa hissenize göre 86 m² kapalı otopark alanının hesaplandığı ve binanın dıştan dışa yüzölçümünün 259 m² olarak tespit edildiği belirtilmiştir.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanlar, gaziler, engelliler, şehitlerin dul ve yetimleri Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde diğer şartları da taşımaları şartıyla yararlanabilecek olup maliki olduğunuz bağımsız gayrimenkulün (site dahilinde mesken mahiyetindeki) yer aldığı binanın ortak alanlarından gelen paylar ile birlikte dıştan dışa yüzölçümü toplamının brüt 200 m²'nin üzerinde olması nedeniyle anılan uygulamadan yararlanabilmeniz 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.