

Gayrimenkulün vergilendirilmesinde bulunduğu sokağın veya ada, parselin hangi hallerde dikkate alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[2012/6-1.21.6044]-2761
Tarih	11.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[2012/6-1.21.6044]-2761 11/09/2012

Konu : Gayrimenkulün vergilendirilmesinde dikkate alınacak sokağın belirlenmesi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, İstanbul ili, ... ilçesinde bulunan ve tapunun ... pafta, ... ada, ... parsel numarasında kayıtlı dairenizin emlak vergisinin hesaplamasında gayrimenkulün bulunduğu binanın kapısının açıldığı sokağın mı yoksa ada, parsel numarasının mı dikkate alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33/6 ncı maddesinde, bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinde de, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği; 9/(a)

maddesinde ise, bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükümlerine yer verilmiştir. Bu hükümlere göre satılan bina için satın alan, satın aldığı bütçe yılı sonuna kadar; satış bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde binanın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak (bina) vergisi bildirimi verecek ve emlak vergisi mükellefiyeti satın aldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren başlayacaktır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, arsa ve araziler için vergi değerinin "... 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca 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 ise 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..." hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

Birden çok cadde veya sokağa cepheli bulunan arsalar ile bu arsalar üzerine inşa edilen binalarla ilgili olarak numarataj çalışmalarında belediyece kapı numarası verilen cephe bulunmakta ise bu cephe için, belediyece kapı numarası verilmiş cephe bulunmaması halinde mükelleflerin verecekleri emlak (bina ve arsa) vergisi bildirimlerinde belirttikleri cadde veya sokak için takdir komisyonlarınca takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değerleri esas alınarak emlak vergisi tahakkuk ettirilmektedir.

Bu itibarla, İstanbul İli, ... İlçesinde bulunan dairenizin emlak vergisinin; söz konusu dairenin bulunduğu binanın ilgili belediyece yapılan numarataj çalışmalarında kapı numarası almış olması halinde bu cephe için, aksi takdirde emlak vergisi bildiriminde belirttiğiniz cadde veya sokak için takdir komisyonunca takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri esas alınarak hesaplanacak vergi değeri üzerinden tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir. Turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olan arsalar ile bu arsalar üzerine inşa edilen binalara ait emlak vergisi, takdir komisyonu tarafından ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller için takdir olunan asgari ölçüde arsa metrekare birim değerlerine göre hesaplanacak vergi değeri üzerinden tahakkuk ettirilecektir.

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