

Hazineye ait olan ve üst hakkı tesis edilen arsa üzerinde yapılacak binaya ilişkin emlak vergisi mükellefiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-45
Tarih	21.04.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-45 21/04/2010

Konu : Emlak Vergisi Mükellefiyeti Hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, mülkiyeti Hazineye ait olan arsa üzerinde şirketiniz lehine 49 yıllığına üst hakkı tesis edildiği belirtilerek bu arsa üzerinde yapılacak binaya ilişkin emlak vergisi mükellefiyeti hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisini, bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu maddelerde de belirtildiği üzere, bina ve arazi vergisi mükellefinin tayininde intifa hakkına yer verilmiş, ancak üst hakkından söz edilmemiştir.

1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, yeni bina inşa edilmesi vergi değerini tadil eden sebepler arasında sayılmış; 23 üncü maddesinde de bu Kanunun 33 üncü maddesinin 1-7

fıkralarında sayılan vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana gelmesi halinde değişikliğin vuku bulduğu yılın sonuna kadar, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmişse üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği hükme bağlanmıştır.

Bunun yanısıra, 13 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin I/A bölümünün 4/e maddesinde, başkasının arsa veya arazisi üzerine sahibinin rızası alınarak veya alınmaksızın inşa edilen binalarda, bina normal inşaat maliyet bedeline göre bulunan değere arsa veya arazi değerinin ilâve edilmeyeceği belirtilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 726 ncı maddesinde, bir üst hakkına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyetinin irtifak hakkı sahibine ait olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle, bir irtifak hakkı olan üst hakkına dayalı olarak, mülkiyeti Hazineye ait arsa üzerinde inşa edilen binaların maliki, irtifak hakkı sahibi olan şirketiniz olacaktır.

Bu itibarla, mülkiyeti Hazineye ait arsa üzerinde şirketinizce yapılacak inşaatın kısım kısım tamamlanması halinde, tamamlanan kısımlar için yukarıda belirtilen hükümler çerçevesinde emlakın bulunduğu yer belediyesine bildirimde bulunmanız ve inşa edilen gayrimenkul için emlak (bina) vergisinin şirketinizce ödenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, Hazineye ait arsa üzerinde inşa edilecek binanın vergi değerinin hesabında arsa payı değeri dikkate alınmayacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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.

