

Mülkiyeti Hazineye ait arsa üzerine yapılan binaların emlak vergi değerinin hesabında arsa payının dahil edilip edilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-517
Tarih	09.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-517

09/02/2012

Konu : Mülkiyeti Hazineye ait arsa üzerine yapılan binaların emlak vergi değerinin hesabında arsa payının dahil edilip edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, Kooperatifinizin ... İlçesi, ... mevkiinde kurulu bulunan ... ortaklı konut yapı kooperatifi olduğu, mahkeme kararı sonucunda arsaların 2/3'ünün tapuda hazine lehine tescilinin yapıldığı, hazine lehine tescili yapılan arsa üzerinde 1600 konutun bulunduğu belirterek, söz konusu konutların emlak vergisi değerinin hesaplanmasında arsa payı değerinin emlak vergisi değerine dahil edilip edilmeyeceği, Kooperatifiniz adına tescil edilen 1/3 alandaki meskenlerin bulunduğu, henüz ifrazı yapılmamış ve onaylı imar planında yol, sokak, yeşil alan, okul alanı, park vb. olarak ayrılan ortak arsa alanlarının emlak (bina) vergisine dahil edilip edilmeyeceği ve ortakların tek konut indiriminden faydalanıp faydalanmayacağı hususunda bilgi verilmesi istenilmiştir.

1- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 3 ve 13'üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisini bina ve arazinin malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 13 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin A-I/4-e bölümünde, 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, zira Emlâk Vergisi Kanunu'nun 13'üncü maddesi uyarınca arsa veya arazi vergisini sahibinin ödemesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu itibarla, hazineye ait arsa üzerinde Kooperatifinizce inşa edilen 1600 konutun 1319 sayılı Kanunun 29'uncu maddesi hükmüne göre tespit edilecek emlak vergi değerine arsa payı değerinin ilave edilmemesi gerekmektedir.

2- Kooperatifiniz adına tescilli bulunan meskenlerin bulunduğu alanda yer alan ve yine kooperatifinize ait olan ifraz edilmemiş arsaların ise söz konusu binaların vergi değerinin tespitinde arsa payı olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan 1319 sayılı Kanunun 30'uncu maddesine istinaden hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" in 2'nci maddesinde; "İmar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezhaba ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." hükümleri yer almaktadır.

Bu hükümlere göre kısıtlı vergi, imar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezhaba ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılın başından başlayıp ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar uygulanacaktır.

Buna göre, Kooperatifiniz adına tescil edilen meskenlerin bulunduğu alanda onaylı imar planında yol, sokak, yeşil alan, okul alanı, park vb. olarak ayrılan ortak arsa alanlarının, emlak (bina) vergi değerinin hesabında, binanın arsa payına anılan madde hükmüne göre kısıtlı vergi değeri esas alınarak dahil edilmesi gerekmektedir.

3- Kooperatifiniz tarafından inşa ettirilen, daha sonra sahiplerinin kullanım ve tasarrufuna terk edilen ve tapuları ileride verilecek binaların maliki, dolayısıyla emlak vergisi mükellefi Kooperatifiniz olduğundan, bu binaların emlak vergisinin de Kooperatifiniz tarafından ödenmesi gerekmektedir. Hak sahiplerine tapu verilmesi halinde yeni maliklerin emlak vergisi mükellefiyetleri tapunun verildiği tarihi takip eden bütçe yılından başlayacaktır.

Öte yandan, tapuda adlarına tescil işlemi yapılmayan hak sahiplerinin 1319 sayılı Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlandırılmalarına imkan bulunmamaktadır.

Ancak, ferdileşme işlemi yapıp adına mesken tapusu verilen Kooperatifiniz ortaklarının, gerekli şartları taşımaları halinde indirimli bina vergisi oranından (sıfır) yararlandırılmaları mümkündür.

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