

İndirimli Bina Vergisi Oranı (Sıfır) Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.52.10.00-045.02[2016-44]-2
Tarih	01.03.2017

T.C.

ORDU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 25953680-045.02[2016-44]-2

01.03.2017

Konu : İndirimli Bina Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, babaanneniz ... sahibi bulunduğu daireyi intifa hakkı kendisinde kalmak üzere satın aldığınız, emlak vergisini her yıl düzenli olarak ödediğiniz ve ... emekli olduğu belirtilerek, emlak vergisinin gayrimenkul sahibi tarafından mı yoksa o gayrimenkulün intifa hakkı sahibi tarafından mı ödeneceği ile intifa hakkı sahibi tarafından ödenmesi halinde intifa hakkı sahibinin indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Defterdarlığımızdan bilgi talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde, "*Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.*" hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 794 üncü maddesinde, "*İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir.*

Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar."; 795 inci maddesinde ise, "*İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.*" hükümleri yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, bir binanın intifa hakkına sahip olunması halinde malik değil intifa hakkı sahibi, bina vergisinin mükellefi olacağından, bina vergisini de intifa hakkı sahibinin ödemesi gerekmektedir.

1319 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "*Bakanlar Kurulu, 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 zamanlarda 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 muhtelif tarihlerde çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararları ile 1999-2006 yılları için, 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de 2007 ve müteakip yıllar için 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 (2004 yılından itibaren intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

38 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin I/1 nci bölümünde: "*Bakanlar Kurulunca belirlenecek indirimli vergi oranından, Türkiye'de brüt yüzölçümü 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;*

...

- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları **emekli**, **dul**, **yetim**, **ölüm** ve **malûliyet aylığından ibaret bulunanlar**,

... *yararlanacaklardır"* II nci bölümünde ise, "*İndirimli bina vergisi oranının uygulanabilmesi için, Tebliğin (I/1) bölümünde belirtilen şartları taşıyan mükelleflerin, bu Tebliğe ekli formlardan durumlarına uygun olanını doldurup imzalayarak ilgili belediyelere eki belgelerle birlikte vermeleri gerekmektedir.*" denilmektedir.

Yukarıda yer alan şartları taşıyanlar indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından faydalanabilmek için 38 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ ekinde yer alan (belediyelerden de temin edilebilir) "*Tek Meskeni Olan (İntifa Hakkına Sahip Olanlar Dahil) Emeklilere, Dul ve Yetimlere Ait Form*"u doldurarak ilgili belediyeye vermek suretiyle başkaca bir belge istenilmesine gerek olmadan indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabileceklerdir.

Bu itibarla, bir binanın intifa hakkına sahip olunması halinde malik değil intifa hakkı sahibi bina vergisi mükellefi olacağından babaanneniz adına tesis edilen intifa hakkının tapu kütüğüne tescil edilmesi halinde bina vergisinin gayrimenkulün intifa hakkı sahibi olan babaanneniz tarafından ödenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, intifa hakkına sahip mükelleflerin, gelirlerinin münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunması, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları ve ilgili Tebliğlerde yer alan diğer şartları da taşımaları halinde indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmaları mümkün bulunmaktadır.

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