

Kat irtifakı olan gayrimenkulün, bina olarak kullanılmaya başlanması halinde uygulanacak emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[3-2012/6-1.22.6618]-2457
Tarih	07.08.2012

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[3-2012/6-1.22.6618]-2457 07/08/2012

Konu : Kat irtifakı olan gayrimenkulün emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, İstanbul İli, ... Belediyesi sınırlarında bulunan ve 19/3/2010 tarihinde kat irtifaklı tapu aldığınız gayrimenkul için adı geçen Belediye Başkanlığı tarafından kat mülkiyetine geçmediğiniz gerekçesiyle arsa vergisi tahakkuk ettirildiği belirtilerek konu hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina vergisinin mükellefini belirleyen 3 üncü maddesinde; bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun vergi değerini tadil eden sebepleri belirleyen 33 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında da, 33 üncü maddede (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildiriminin verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde, inşaatın bitimi bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği; 19 uncu maddesinin beşinci fıkrasında ise, üzerine bina yapılan arsanın, arazi vergisi mükellefiyetinin inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği hükümlerine yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, bina vergisi mükellefiyeti; yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren, bina yapı kullanma izin belgesinin alınmasından önce kullanılmaya başlanmış ise kullanılmaya başlanıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlamış olmaktadır.

Öte yandan, binanın, fen ve sağlık bakımından oturmaya elverişli hale gelmesi, su, elektrik ve doğalgaz aboneliğinin tesis edilmesi, mesken olarak kullanıldığına karine teşkil etmekte olup dolayısıyla mükelleflerin bina vergisi ile ilgili yükümlölüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Bu itibarla, İstanbul İli, ... Belediye sınırları içinde bulunan ve 19/3/2010 tarihinde kat irtifaklı tapu aldığınız gayrimenkulün bina olarak kullanılmaya başlanması halinde, kat mülkiyetine geçilip geçilmediğine bakılmaksızın, kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla bina vergisine tabi tutulması gerekecektir.

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.