

bina vergisinin mükellefi, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf eden olup verginin ödenmesi ile bu vergiye ilişkin diğer ödevlerin yerine getirilmesinden sorumlu olduğu hakkında...

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GİB.0.02.66/6656-342/31520
Tarih	20.03.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.0.GİB.0.02.66/6656-342/31520

20.3.2009

Konu:

..... **BAŞKANLIĞINA**

.....

İlgi: tarih ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina vergisi mükellefini belirleyen 3 üncü maddesinde bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği belirtilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin 6 ncı fıkrasında, bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi, vergi değerini tadil eden sebepler arasında sayılmış; 9/a maddesinde de, bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, bina vergisinin mükellefi, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf eden olup verginin ödenmesi ile bu vergiye ilişkin diğer ödevlerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Binanın maliki veya mükellefi değişmeksizin binanın kullanım ve tasarrufunun gayrimenkul satış sözleşmesinde belirtilen hak sahibine (alıcı) devredilmesi, bina vergisi mükellefinin yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacaktır. Ayrıca, bina maliki ile hak sahibi arasında özel hukuk sözleşmeleri gereği bina vergisinin hangi tarafça karşılanılacağı yönündeki belirlemeler Emlak Vergisi Kanunu bakımından bir hüküm ifade etmeyecektir.

Buna göre, Başkanlığınız tarafından inşa ettirilen ve daha sonra hak sahibinin kullanım ve tasarrufuna terk edilen ve tapusu ileride verilecek binanın maliki, dolayısıyla bina vergisi mükellefi binayı inşa eden olup, bu bina ile ilgili olarak tahakkuk edecek bina vergisinin ilgili belediyeye Başkanlığınızca ödenmesi; söz konusu hak sahibinin bina vergisi mükellefiyetinin ise, adına tapu verildiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlaması gerekmektedir.

Öte yandan, gayrimenkul satış sözleşmesi hükümlerinden kaynaklanan ve bina vergisinin hangi tarafça karşılanılacağına yönelik satıcı (mükellef) ile alıcı arasında ortaya çıkan uyuşmazlığın özel hukuk kapsamında değerlendirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026