

işlettilen otel bina ve tesisleri için verilen emlak (bina) vergisi bildirimi üzerine vergi değerinin hesabında bina normal inşaat maliyetlerine göre bulunan değere arsa değerinin ilave edilip edilmeyeceği hakkında

Belge türü	zelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.66/6656-339-112365
Tarih	20.11.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIęI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.66/6656-339 20.11.2008*112365

Konu:

..... TAAHHÜT, İNşAAT VE TİCARET A.ř.

.....

Gaziosmanpařa/ANKARA

İlgi: 11/11/2008 tarihli ve 2008/87 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde; maliki Maliye Hazinesi olan ve şirketiniz lehine 49 yıl süreli daimi ve müstakil st hakkı tesis edilen ili, ilçesi, köyü mevkiinde (..... bölgesi) tapunun 12684 ada ve 4 parselinde kayıtlı 19.993 m2 yüzölçümündeki arsa üzerine yaptırdığınız ve Hotel unvanı ile işlettiğiniz otel bina ve tesisleri için vereceğiniz emlak (bina) vergisi bildirimi üzerine vergi değerinin hesabında bina normal inşaat maliyetlerine göre bulunan değere arsa değerinin ilave edilip

edilmeyeceği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina ve arazi vergisi mükellefini belirleyen 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır. Kanunun 13 üncü maddesinde sadece intifa hakkı sahibine yer verilmiş, üst hakkı sahibi arazi vergisi mükellefi kapsamına alınmamıştır.

Bu nedenle, şirketinizin, lehine 49 yıl süreli daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilen ili, ilçesi, köyü mevkiinde tapunun 12684 ada ve 4 parselinde kayıtlı 19.993 m2 yüzölçümündeki arsa için emlak vergisi mükellefi olmasına kanunen imkan bulunmamaktadır.

1319 sayılı Kanunun 9/(a) maddesinde bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı, 33/1 inci maddesinde yeni bina inşa edilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu, 23 üncü maddesinin (b) fıkrasında bu Kanunun 33 üncü maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği belirtilmiştir.

Öte yandan, anılan Kanunun; 11 inci maddesinin (b) fıkrasında, bina vergisinin ilgili belediye tarafından, 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verilmediği tarihte, 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı, 7 nci maddesinde bina vergisi matrahının bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu hükme bağlanmış olup, "Vergi Değeri" başlıklı 29'uncu maddesinde de,

"Vergi değeri; a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

..."

hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, Maliye Hazinesinin maliki bulunduğu ve şirketinizce, lehine 49 yıl süreli daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilen söz konusu arsa üzerine yaptırılan Hotel unvanlı otel binası ve tesisleri için inşa edildiği bütçe yılı içerisinde, bütçe yılının son üç ayı içinde inşa edilmiş ise üç ay içinde ilgili belediyeye emlak (bina) vergisi bildirimi verilmesi ve bu bildirim üzerine belediye tarafından vergi değerinin hesabında bina normal inşaat maliyetlerine göre bulunan değere arsa değerinin ilave edilmemesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini 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