

Kayımların üstlendikleri gayrimenkullerin emlak vergisinden muaf tutulup tutulmayacağı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.66/6652-354-6708
Tarih	22.01.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.66/6652-354 22/01/2008*6708

Konu :

..... VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

İlgi: 04/01/2008 tarihli ve B.07.1.GİB.4.35.17.02/EMLK:031-672/21 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız eki, 28/12/2007 tarihli ve B.07.1.GİB.4.35.17.02/EMLK:031-672/2929 sayılı özelgede, 2. Karataş mahallesinde bulunan gayrimenkule, 3561 sayılı Kanun hükümlerine göre kayyım olarak tayin edilen İzmir Defterdarının 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre emlak vergisinden muaf tutulması gerektiğinden, söz konusu gayrimenkulün kayyımla idare edilen süreler için emlak vergisi beyannamesinin verilmemesi gerektiği bildirilmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 403 üncü maddesinde, "Vasi, vesayet altındaki küçüğün veya kısıtlının kişiliği ve malvarlığı ile ilgili bütün menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerde onu temsil etmekle yükümlüdür. Kayyım, belirli işleri görmek veya malvarlığını yönetmek için atanır. Bu Kanunun vasi hakkındaki hükümleri, aksi belirtilmiş olmadıkça kayyım hakkında da uygulanır." denilmektedir.

Medeni Kanunun 426 ve takip eden maddeleri ve 3561 sayılı Kanun hükümlerine göre, kayyım tayin edilen kişiler kayyım olarak tayin edildikleri mallar bakımından, bu malların idaresinden malik adına sorumlu bulunmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 ve 13 üncü maddelerinde bina ve arazi vergisi mükellefinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler olduğu, 23 üncü maddesinde yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde ve bu Kanunun 33 üncü maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulunduğu bütçe yılı içerisinde, bu haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulunduğu takdirde üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirim verileceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 4 ve 14 üncü maddelerinde daimi muaflıklar, 5 ve 15 inci maddelerinde geçici muaflıklar düzenlenmiş olup, bu maddelerde yönetimini kayyımların üstlendikleri gayrimenkullerin emlak vergisinden muaf tutulacağına dair bir hüküm yer almamaktadır.

Bu itibarla kayyımların, yönetimini üstlendikleri gayrimenkullerle ilgili olarak bildirim verilmesi gereken hallerde mükellef adına ilgili belediyeye emlak vergisi bildirim vermeleri ve tahakkuk eden emlak vergisini de süresinde ödemeleri gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve ilgi yazı eki özelgenin buna göre yeniden incelenerek gereğinin yapılmasını 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