

Yeni inşa edilen evin bina vergisinin arsasının vergisinden az olamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-654
Tarih	21.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-654

21/02/2012

Konu : Yeni inşa edilen evin bina vergisinin arsasının vergisinden az olamayacağı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, yeni inşa edilen mesken binası için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (a) fıkrası ile 8'inci maddesinin son paragrafı hükümleri göz önünde bulundurularak emlak vergisinin nasıl hesaplanacağına ilişkin Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesinde,

"Vergi değeri;

...

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare 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.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 5'inci maddesinin (a) fıkrasında, mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Yeni Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin $\frac{1}{4}$ 'ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılacağı; 8'inci maddesinin üçüncü fıkrasında da, yeni inşa edilen bina veya binaların vergisinin arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamayacağı ve bu hükmün binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, yeni inşa edilen binaların emlak vergisinin, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olması durumunda arsasının vergisi ile bina vergisi karşılaştırılacak aradaki arsa vergisi farkı bina vergisine eklenmek suretiyle tahsil edilmesi gereken bina vergisi hesaplanmış olacaktır. Geçici mesken muafliğinin uygulanmasının söz konusu olduğu durumlarda, karşılaştırmanın binanın muafiyet tutarının düşülmesinden önceki vergi değeri esas alınmak ve bu değer üzerinden hesaplanacak vergi göz önünde bulundurulmak suretiyle yapılması gerekmektedir.

Bu itibarla, meskenin bina vergisi ile arsasının vergisi karşılaştırılmasında bina vergisinin düşük olması halinde, meskenin bina vergi değerinden $\frac{1}{4}$ muafiyet miktarı düşüldükten sonra kalan değer üzerinden bina vergisi hesaplanacak ve bu tutara muafiyet miktarı düşülmeden hesaplanan bina vergisi ile binanın arsasının vergisi arasındaki fark eklenmek suretiyle ödenmesi gereken bina vergisi bulunacaktır.

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 zerine 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