

Emlak Vergisi Kanununun 5/a maddesindeki geçici muafiyetten faydalanılabilmesi için iskan alınıp alınmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1809
Tarih	13.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1809

13/10/2011

Konu : Emlak Vergisi Kanununun 5/a maddesindeki geçici muafiyetten faydalanılabilmesi için iskan alınıp alınmayacağı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, mesken olarak kullanılan binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden 5 yıl boyunca emlak vergisinin 1/4 indirimli olarak ödenebilmesi için binanın iskanının alınmasının zorunlu olup olmadığı, iskan alınmadan geçici muafiyet hükmünden yararlanılıp yararlanılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin (a) fıkrasında, mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin 2.500 TL'den az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ünün, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanun'un 23 üncü maddesinde de, yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde, bina bütçe yılının son üç ayı içinde bitmiş veya kullanılmaya başlanmış ise üç ay içinde taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak (bina) vergisi bildirimi verileceği belirtilmiştir.

Bu hükümlere göre, bina inşaatının sona ermesinden evvel mesken olarak kullanılması halinde inşaatın sona erdiği kabul edilmekte ve taşınmaz bina vasfını kazanmaktadır. Mesken olarak kullanılan binaların ise 2.500 TL'den az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşaatının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılmaktadır.

Öte yandan, binaya ait su, elektrik ve doğalgaz aboneliğinin tesis edilmesi inşaatın sona erdiğine karine teşkil etmektedir.

Bu itibarla, 1319 sayılı Kanun'un 5 inci maddesinin (a) fıkrasında belirtilen geçici muafiyetten yararlanılabilmesi için binaya ait iskan belgesinin alınma şartı bulunmadığından, sahip olunan meskenin kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

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.

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