

Belediyeden Satın Alınan Taşınmazın 4706 Sayılı Kanun Kapsamında Emlak Vergisinden Geçici Olarak Muaf Olup Olmadığı Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[2017/6.1-52]-999025
Tarih	08.11.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2017/6.1-52]-E.999025

08.11.2018

Konu : Belediyeden satın alınan taşınmazın 4706 sayılı Kanun kapsamında emlak vergisinden geçici muaf olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... tarihinde ... Parselde bulunan Hazineye ait bir arsa satın aldığınız belirtilerek, söz konusu arsa için beş yıl süre ile emlak vergisi istisnasından yararlanılıp yararlanılamayacağı ve arsa üzerinde bulunan daire ve dükkana ait emlak vergisi matrahlarının tapu satış bedeli üzerinden mi yoksa emlak vergi değeri üzerinden mi hesaplanacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiđi üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 inci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisini, binanın veya arsa/arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya veya arsa/araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği; 7 ve 17 inci maddelerinde, bina ve arazi vergisinin matrahının, binanın ve arazinin bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu; 11 ve 21 inci maddelerinde de bina ve arazi vergisinin, ilgili belediye tarafından 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirileceği hükme bağlanmıştır.

Bilindiđi üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinde,

"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 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.

..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, bir taşınmazın satış bedelinin vergi değeri olarak kabul edilmesi ve bu değer üzerinden verginin hesaplanması mümkün bulunmamakta olup, emlak (bina, arazi) vergisinin yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre hesaplanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında, "*Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, söz konusu fıkradan anlaşılacağı üzere, beş yıl süre ile emlak vergisi istisnasından yararlanma durumu, satın alınan taşınmazların yalnızca Hazineye ait olması halinde mümkün bulunmakta olup, özel bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait taşınmazların satın alınması halinde, söz konusu istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, konu ile ilgili olarak ... Tapu Müdürlüğünden alınan ... tarih ve ... sayılı yazı ve eklerinin incelenmesinden, ... Parselde bulunan söz konusu arsa vasıflı taşınmazın, ... tarih ve ... yevmiye kaydı ile ... Belediye Başkanlığına tahsis edildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, emlak vergisinin hesaplanmasında satış bedelinin değil 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre hesaplanan vergi değerinin esas alınması gerekmekte olup, Hazineden değil ... Belediye Başkanlığından satın aldığınız anlaşılan ... Parselde bulunan taşınmazınızla ilgili olarak, 4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında beş yıl süreli emlak vergisi istisnasından yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

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