

Tek Meskeninden Başka Tapu Kaydında Bahçeli Kargir Ev Hissedarı Olanın İndirimli Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	60757842-175.01-7979
Tarih	15.04.2021

T.C.

VAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğüne

Sayı : 60757842-175.01-7979

15.04.2021

Konu : Tek Meskeninden Başka Tapu Kaydında Bahçeli Kargir Ev Hissedarı Olanın
İndirimli Emlak Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, emekli olduğunuz ve İlimiz ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada K ... No: ... adresindeki 111 m² alana sahip meskeniniz için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmak amacıyla ... Belediye Başkanlığına başvuruda bulunduğunuz, söz konusu başvurunun ... İli, ... Mahallesi, ... Caddesi No: ... adresinde bulunan ve babanızdan miras kalan ... m² alana sahip taşınmazın 1/5 hissesine sahip olmanız ve taşınmazın tapu kayıtlarındaki niteliğinin "*Bahçeli Kargir İki Ev*" olması nedeniyle reddedildiği, ancak anılan hisseli taşınmaz üzerinde bulunan kargir evin yıkıldığı ve gelir getirmeyen bir arsa konumunda bulunduğu belirtilerek söz konusu uygulamadan

yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 ve 19 uncu maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyetin bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "*Cumhurbaşkanı, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan hükmün verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) bu meskene ait bina vergisi oranı 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir.

38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde,

"I. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulaması

...

1- İndirimli Bina Vergisi Oranından Yararlanacak Mükellefler

Bakanlar Kurulunca belirlenecek indirimli vergi oranından, Türkiye'de brüt yüzölçümü 200 m2'yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;

...

-Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlar,

...

yararlanacaklardır.

...

3- İndirimli Vergi Oranının Uygulanması İle İlgili Diğer Hususlar

...

e) Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığı alanların, bu aylıkları dışında başka gelirlerinin bulunması halinde, bunların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır. Mükelleflerin gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziye sahip olmaları, indirimli vergi oranından yararlanmalarına engel teşkil etmemektedir." denilmektedir.

57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde ise,

"...

2. Emlâk Vergisi Bildirimlerinin Yeniden Düzenlenmesi, Mükelleflerden Bildirim Dışında Bir Belge Talep Edilmemesi ve Devredenin Mükellefiyetinin Re'sen Sona Erdirilmesi

Belediyelerce, emlâk vergisi işlemlerinde mükellefler tarafından bildirilen hususların teyidinin, mükelleflerden belge istenmeden ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılması gerekmektedir. Bu bağlamda belediyelerce, mükelleflere ait kimlik bilgileri, İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi üzerinden, tapu kayıtları ise Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden alınabilecektir. Ayrıca, mükelleflerin şehit, gazi, dul, yetim ve emekli olduklarına ilişkin bilgilerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığından elektronik ortamda sağlanması mümkün olacaktır.

Belediyeler, emlâk vergisi işlemlerinde başta imar birimleri olmak üzere emlâk vergisine konu taşınmazlara ilişkin öncelikle kendi kayıtlarında bulunan bilgi ve belgelerden faydalanacaklar ve gerek duymaları halinde bildirimlerin kontrolü amacıyla bildirim konu taşınmazlarda yoklama ve tespit yapacaklardır." denilmektedir.

Buna göre, indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulaması ile ilgili olarak gerekli şartları taşıyan mükelleflerin beyan ve taahhüdü yeterli olup ek belge istenilmeden belediyelerce ilgili kurum ve kuruluşlardan bunların teyit edilmesi ve gerek duyulması halinde bildirimlerin kontrolü amacıyla bildirim konu taşınmazlarda belediyelerce indirimli bina vergisi uygulamasına esas teşkil etmek üzere 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Yoklama" ile ilgili 127 ila 133 üncü maddesi hükümleri uyarınca mahallinde yoklama yaptırılarak adı geçen mükellefin hissesine sahip olduğu taşınmaz üzerinde bulunan kargir evin yıkık durumda olup olmadığının tespit edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene, tek meskende hisseye veya intifa hakkına sahip bulunan gelirleri münhasıran kanunla kurulan

sosyal güvenlik kurumundan aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, ilgili Tebliğde yer verilen diğer şartları da taşınmaları durumunda indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmaları mümkün bulunmakta olup birden fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olanların ise söz konusu uygulamadan yararlanması mümkün bulunmamaktadır. Ancak, yaşanılmayacak durumda, metruk, yıkık durumda olan meskenler bu kapsam içerisinde değerlendirilmeyecek olup bu durumda olduğu tespit edilen meskenler, ilgili Tebliğde yer alan diğer şartların taşınması kaydıyla indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanılmasına engel teşkil etmeyecektir.

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