

## Yapı Kayıt Belgesine Sahip Mükelleflerin İndirimli Emlak Vergisi Uygulaması Hk.

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| Belge türü | Özelge                                 |
| Kanun      | EMLAK VERGİSİ KANUNU                   |
| Özelge no  | 13649056-175.01[2019/EVK-ÖZE-02]-59533 |
| Tarih      | 02.11.2020                             |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 13649056-175.01[2019/EVK-ÖZE-02]-59533

02.11.2020

Konu : Yapı Kayıt Belgesine sahip mükelleflerin indirimli emlak vergisi uygulaması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Belediyeniz emlak vergisi mükelleflerinin arsaları üzerine iskanı olmayan binalar inşa ettikleri, tapu kaydında halen arsa görünen taşınmazlar için 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesine kapsamında Yapı Kayıt Belgesi aldıkları belirtilerek, mükelleflerin söz

konusu taşımazlar için Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesi uyarınca indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.) vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verilmesinin zorunlu olduğu; 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddede yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

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, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 37 nci maddesinde, bu Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu Kanuna göre alınacak vergiler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının

Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanacağı hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendi hükmü uyarınca, vergilendirmede, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır. Dolayısıyla taşınmazların, fen ve sağlık bakımından oturmaya elverişli hale gelmesi, su, elektrik ve doğalgaz aboneliğinin tesis edilmesi bina olarak kullanıldığına karine teşkil etmekte olup, taşınmazların yapı kullanma izin belgesi alınmadan kullanılmaya başlanması halinde, yapı kullanma izin belgesi alınıp alınmadığına bakılmaksızın, kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla bina vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bu itibarla, tapu kaydında arsa olarak görünen taşınmazları üzerine bina inşa eden mükelleflerin bina vergisi mükellefiyetinin, söz konusu binaların kullanılmaya başlanıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlaması gerekmektedir. Bununla beraber, söz konusu mükelleflerin indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasına ilişkin şartları taşıdığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren anılan uygulamadan yararlanmaları 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