

Tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere adına kayıtlı iki ayrı taşınmazı olan mükellefler için indirimli emlak vergisi oranı uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2020/6.1-1]-614441
Tarih	21.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2020/6.1-1]-E.614441

21.08.2020

Konu : Tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere adına kayıtlı iki ayrı taşınmazı olan mükellefler için indirimli emlak vergisi oranı uygulaması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinden, Belediye Başkanlığınız emlak vergisi mükelleflerinden ...'in emekli olduğu ve tapuda adına kayıtlı tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere iki ayrı

meskeninin olduğu belirtilerek, maliki bulunduğu tam mülkiyetli taşınmaz için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 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 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 veya tek meskende hisseye 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 Tebliğinin "*I. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulaması*" başlıklı bölümünde,

"...

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

...

c) Birden fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olanların meskenlerine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır." denilmektedir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulaması 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olanların meskenlerine uygulanacak olup, birden fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olanların meskenlerine ise uygulanmayacaktır. Dolayısıyla, tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere adına kayıtlı iki ayrı taşınmazı olan mükelleflerin indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanması 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