

İndirimli Bina Vergisi Oranı (Sıfır) Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01-561833
Tarih	10.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2018/6.1-46]-E.561833

10.07.2019

Konu : İndirimli Emlak Vergisi Uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinde, ev hanımı olduğunuzu ve adınıza kayıtlı bir adet meskeninizin olduğunu, bu meskenin eşinizin taraf olduğu kira kontratı ile kiraya verildiğini ve elde edilen kira gelirinin ise adınıza vergi dairesine beyan edildiğini, kendinizin de yine eşinizin taraf olduğu kira kontratı ile kiraladığınız başka bir evde kiracı olarak ikamet ettiğini belirterek, bu mesken için indirimli bina vergisi oranından (sıfır) yararlanıp yararlanamayacağınız 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 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;

" *1. 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;

...

-Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler,

...

yararlanacaklardır.

...

3.İndirimli Vergi Oranının Uygulanması İle İlgili Diğer Hususlar

a) İndirimli vergi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada oturanlar da diğer şartları taşımaları kaydıyla indirimli vergi oranından faydalanabileceklerdir,

..." denilmektedir.

Buna göre, indirimli bina vergisi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kendileri de kirada oturanların, gerekli şartları taşımaları kaydıyla indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmaları mümkündür. Ancak, meskenini kiraya verdiği halde kendisi kirada oturmayıp bir başkasının yanında oturan veya kira sözleşmeleri eşi adına düzenlenen mükelleflerin söz konusu meskenleri için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilmeleri 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