

İndirimli Bina Vergisi Oranı (Sıfır) Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[8.2016/6.1.4-40042]-217775
Tarih	22.11.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[8.2016/6.1.4-40042]-217775 22.11.2016

Konu : İndirimli emlak vergisi uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinde, emekli olduğunuz ayrıca limited şirketin % 20 ortağı olduğunuz, ancak söz konusu şirketten bugüne kadar hiçbir gelir, kâr payı elde etmediğiniz belirtilerek sahibi olduğunuz 200 m²'yi geçmeyen tek mesken için indirimli (sıfır) bina vergisi oranı uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "*Bakanlar Kurulu, 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 zamanlarda 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 muhtelif tarihlerde çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararları ile 1999-2006 yılları için, 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de 2007 ve müteakip yıllar için 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 (2004 yılından itibaren intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

38 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "*I. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulaması*" başlıklı bölümünün "*1.İndirimli Bina Vergisi Oranından Yararlanacak Mükellefler*" alt başlıklı bölümünde, "*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" alt başlıklı bölümünün (e) fıkrasında "*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.*"; (f) fıkrasında da "*İndirimli vergi oranından yararlanan mükelleflerin, bu orandan yararlanma ile ilgili şartlardan herhangi birini kaybetmeleri halinde, bu durumu mükellefiyetlerinin bulunduğu belediyeye bildirmeleri gerekmektedir.*" ; "*II. Belediyeye Yapılacak Bildirim*" başlıklı

bölümünde ise *"İndirimli bina vergisi oranının uygulanabilmesi için, Tebliğin (I/1) bölümünde belirtilen şartları taşıyan mükelleflerin, bu Tebliğe ekli formlardan durumlarına uygun olanını doldurup imzalayarak ilgili belediyelere eki belgelerle birlikte vermeleri gerekmektedir."* denilmektedir.

Ayrıca, 45 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "3- Tek Meskene Ait Bina Vergisi İndiriminden Faydalanan Mükelleflere İndirimli (sıfır) Bina Vergisi Oranı Uygulaması" başlıklı bölümünde;"...

Ancak, gelirin sürekli olması özelliği de dikkate alınarak hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ile geliri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların elde ettikleri ve yıllık tutarı toplamı bina vergisi indiriminden yararlanılan yıldan bir önceki yılda geçerli olan Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmeyen her türlü menkul sermaye iradı gelirleri, indirimli (sıfır) bina vergisi oranından yararlanmaya engel teşkil eden gelirler arasında değerlendirilmeyecektir.

Buna göre, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2'yi geçmeyen tek meskeni olan veya bu meskende intifa hakkına sahip olup hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ile münhasıran Kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aylık alanların; elde ettikleri ve yıllık tutarı toplamı bina vergisi indiriminden yararlanılan yıldan bir önceki yılda geçerli olan ve Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmeyen her türlü menkul sermaye iradı geliri, söz konusu mükelleflerin indirimli (sıfır) bina vergisi oranından yararlanmalarına engel teşkil etmediğinden, indirimli (sıfır) bina vergisi oranı uygulamasından yararlanan bu durumdaki mükellefler hakkında ceza ve gecikme faizinin uygulanmaması, uygulanmış olan ceza ve gecikme faizinin terkin edilmesi ve tahsil edilmiş olanların ise red ve iade edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Bu itibarla, gelirinizin kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumundan aldığınız aylıktan ibaret olması ve limited şirket ortaklığından herhangi bir gelir elde etmemeniz ya da limited şirket ortaklığından gelir elde etmeniz halinde ise elde ettiğiniz gelirin yıllık tutarının toplamının anılan uygulamadan yararlandığınız yıldan bir önceki yılda geçerli olan Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmemesi şartıyla indirimli (sıfır) bina vergisi oranı uygulamasından yararlanabilmeniz 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