

Sahip olunan tek meskenin kiraya verilmesi ve başka bir evde kirada oturulması durumunda emlak vergisi uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-175-1[8-2011/78]-358
Tarih	14.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.02-175-1[8-2011/78]-358

14/03/2012

Konu : Sahip olunan tek meskenin kiraya verilmesi ve başka bir evde kirada oturulması durumunda emlak vergisi uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, emekli maaşı dışında başkaca bir gelirin olmadığı, sahip olunan tek konutu kiraya verip başka bir evde kiracı olarak oturulduğu belirtilerek bu durumda indirimli emlak vergisi oranı uygulamasından faydalanıp faydalanılmayacağı 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, 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."

hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu hükme istinaden 1998 ila 2006 yılları arasında muhtelif tarihlerde çıkarılmış olan Bakanlar Kurulu Kararları ile, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin (2004 yılından itibaren), gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürhükümlerinin, 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 mesken için uygulanacak emlak vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 1/3-(a) bölümünde; "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." ifadelerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 45 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "Tek Meskene Ait Bina Vergisi İndiriminden Faydalanan Mükelleflere İndirimli (sıfır) Bina Vergisi Oranı Uygulaması" başlıklı 3 üncü bölümünün üçüncü fıkrasında da; "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 yararlanan 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." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu itibarla, 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 1/3-(a) bölümünde yer alan açıklamalar çerçevesinde emekli maaşı dışında başkaca bir geliri olmayanın sahip olduğu meskeni kiraya verip kendisi de kirada oturması durumunda diğer şartların da taşınması halinde indirimli vergi oranından yararlanılması 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