

Müçavir Alan İçerisindeki Yayla Evlerinin Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	68509125-175.01[2021/50]-22711
Tarih	31.12.2021

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-68509125-175.01[2021/50]-22711

31.12.2021

Konu : Müçavir alan içerisindeki yayla evlerinin emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Belediyeniz müçavir alan sınırları içindeki Devlet arazisi üzerinde bulunan yaylalarda üçüncü kişiler tarafından yayla evleri yapıldığı, bu evleri yapanların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapı kayıt belgesi almak için müracaat ettiklerinden bahisle, Belediyeniz müçavir alan sınırları içinde Devlet arazisi üzerinde bulunan yayla evlerinden emlak (bina) vergisi alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisini bina ve arazinin malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de

yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği; 4 ve 14 üncü maddelerinin (a) fıkralarında, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait bina, arsa ve arazilerin kiraya verilmeme şartı aranmaksızın emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulacağı; 4 üncü maddesinin (u) fıkrasında ise, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaların kiraya verilmemek şartıyla emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulacağı, ancak anılan yerlerde bulunan ve muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar (gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç) için bu muafiyetin uygulanmayacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinin 1 inci 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 (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dâhil) emlâk vergisi bildirimi verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde, ancak bu maddede yer alan fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği; 9 ve 19 uncu maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde;

" ...

A.BİNA VERGİSİ

I.Verginin konusu ve bina kavramı:

...

d) Başkalarının arsaları üzerine yapılan binalar:

Özellikle büyük şehirlerde Devletin veya özel hukuk kişilerinin sahip oldukları arazi ve arsalar üzerine, sahibinin rızası alınarak veya alınmayarak binalar yapıldığı bilinmektedir.

Kanunda tarif edilen bina kavramına dahil bulunan bu çeşit binaların değerlemesinde de bina değerlemesine ilişkin hükümler uygulanacak ve beyanname binaya tasarruf edenler tarafından verilecektir.

...

2.Mükellef

...

Maddenin ilk fıkrasının sonundaki hüküm bir nevi emniyet hükmü mahiyetindedir. Herhangi bir bina üzerinde kanunen malik veya intifa hakkı sahibi durumunda olmamakla beraber malik gibi tasarruf eden varsa bunlar, vergiyi ödemekle mükellef olacaklar yani, kanunî vasıfları haiz olmadıklarını dermeyen ederek vergiyi ödemekten kaçınamayacaklardır." denilmektedir.

Diğer taraftan, 13 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin A-I/4-e bölümünde, başkasının arsa veya arazisi üzerine sahibinin rızası alınarak veya alınmaksızın inşa edilen binalarda, bina normal inşaat maliyet bedeline göre bulunan değere arsa veya arazi değerinin ilave edilmeyeceği, zira Emlak Vergisi Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca arsa veya arazi vergisini sahibinin ödemesi gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (u) fıkrasında belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan binalara ilişkin muafiyet hükmüne yer verilmiş olup, belediyeniz mücavir alanlarında bulunan yayla evlerinin emlak vergisinden muaf tutulmaları mümkün bulunmamaktadır. Devlete ait arsa veya arazi üzerine üçüncü kişiler tarafından inşa edilen binaların emlak vergisinin, arsa veya arazi payı ilave edilmeden tahakkuk ettirilerek, söz konusu binaların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binalara malik gibi tasarruf edenlerden tahsil edilmesi gerekmektedir.

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. — 10.09.2026