

Yıkılıp Yeniden İnşa Edilen Binanın Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175[2018/6.1-34]-88489
Tarih	28.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175[2018/6.1-34]-E.88489

28.01.2019

Konu : Yıkılıp yeniden inşa edilen binanın emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... adresinde mesken niteliğinde gayrimenkulünüz bulunduğunu, binanın "Kentsel Dönüşüm" kapsamında yıkılıp yaklaşık bir yıllık süre zarfında yeniden inşa edildiğini, binanın yıkılmasından sonra inşa sürecinde bağlı bulunduğunuz belediyenin tüm kat maliklerinden arsa vergisi talep ettiğini belirterek; Sosyal Güvenlik Kurumundan yaşlılık aylığı aldığınız ve İstanbul sınırları içerisinde sadece bu daireniz olduğu hususları dikkate alınarak, indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanıp yararlanamayacağınıza ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin; bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 9 ve 19 uncu maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı, 9 uncu maddenin ikinci fıkrasında, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyetin bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği; 11 ve 21 inci maddelerinde, bina ve arazi vergisinin ilgili belediye tarafından yıllık olarak tarh olunacağı; 30 uncu maddesinde ise emlak vergisinin birinci taksitinin Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksitinin ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 33 üncü maddesinin (2) numaralı bendinde, bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olmasının vergi değerini tadil eden sebep olduğu, 23 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin (8 numaralı fıkra hariç) doğması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde gayrimenkulün bulunduğu yerdeki belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 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 sifıra 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.

Ayrıca, konu hakkında mezkur gayrimenkulünüzün bulunduğu ... Belediye Başkanlığı ile yapılan yazışma neticesinde alınan ... tarih ve ... sayılı yazı ve eklerinden; yapı sahibi olarak gösterilen ... ve hissedarlarına ait gayrimenkul hakkındaki "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" nun onay tarihinin .../2017 olduğu ve ... Belediye Başkanlığı Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünün ... ve hissedarlarına ait ... tarihli dilekçeye istinaden mahallinde yapılan tetkikte binanın tamamlandığının ... tarih ve ... sayılı yazı ile tespit edildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlarda diğer şartların yanında tek meskene veya tek meskende hisseye sahip olma şartının İstanbul için değil tüm Türkiye için aranılması gerektiği hususları dikkate alınarak;

- İlgili belediye tarafından .../2017 tarihinde onaylanan "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" ile yıkıldığı tespit edilen maliki olduğunuz bina vasıflı gayrimenkulünüzün vasfının arsaya dönüşmesi nedeniyle gayrimenkulünüze ilişkin bina vergisi mükellefiyetiniz 2017 yılı emlak vergisi ikinci taksiti itibarıyla sona ermiştir. Vasfı arsaya dönüşen gayrimenkul için arazi (arsa) vergisi mükellefiyetiniz ise 2018 yılı itibarıyla başlamış olup, arazi (arsa) vergisi yılın tamamı için ilgili belediye tarafından iki taksit halinde tarh ve tahakkuk ettirilmektedir. Ayrıca, indirimli bina vergisi oranı (sıfır) yalnızca binalar için uygulanmakta olduğundan arazi (arsa) vergisi için uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

-Yıkıldıktan sonra 2018 yılında yeniden inşa edilen binanın inşaatının bittiği tarihi takip eden 2019 yılından itibaren sahip olduğunuz tek mesken için, Sosyal Güvenlik Kurumundan aldığınız yaşlılık aylığı dışında başka bir geliriniz olmaması ve aranan diğer şartları taşımanız durumunda indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un 7153 sayılı "Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 24 uncu maddesi ile değişmeden önceki 7 nci maddesinin (9) numaralı fıkrasında "Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır." hükmü yer almakta olup, söz konusu Kanunda da kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yeniden inşa edilecek

binaların hak sahibi maliklerinin arazi (arsa) vergisinden muaf olacaklarına dair bir hüküm 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