

Hazineden Satın Alınan Gayrimenkulün Vasfının Değişmesinde İstisna Uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[12-2016/6.1.5-58456]-124892
Tarih	05.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[12-2016/6.1.5-58456]-124892 05.05.2017

Konu : Hazineden satın alınan gayrimenkulün vasfının değişmesinde istisna uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... ili, ... ilçesi, ... parselde kayıtlı Hazine'ye kayıtlı taşınmazın 25/12/2014 tarihinde ... satıldığı, ancak söz konusu gayrimenkul üzerine 08/12/2015 tarihinde kat irtifakı kurulduğu belirtilerek; söz konusu gayrimenkule 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında uygulanan 5 yıl süreli geçici emlak vergisi muafiyetinin devam edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiđi üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu 2 nci maddesinde yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsinin bina sayıldığı hükme bağlanmıştır.

Anılan, Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, bina vergisinin, ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı, 19 uncu maddesinin beşinci fıkrasında ise, üzerine bina yapılan arsanın, arazi vergisi mükellefiyetinin inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı 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 maddesinin birinci fıkrasında da, 33 üncü maddede (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi (09/04/2002 tarihinden önce emlak vergisi beyannamesi) verilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, söz konusu bina için bina vergisi mükellefiyetinin, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren; bina yapı kullanma izin belgesinin alınmasından önce kullanılmaya başlanılmış ise kullanılmaya başlanıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlaması gerekmekte olup arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin de değişikliği takip eden bütçe yılından itibaren sona ermesi gerekmektedir.

4706 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında, "... Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre, emlak vergisi muafiyeti, satışı yapılan Hazine'ye ait taşınmazlara getirilmiş bulunmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, adı geçen kişi tarafından 25/12/2014 tarihinde satın alınan Hazine arazisi üzerine bina inşa edilmesi nedeniyle satın alınan arsanın vasfı değişeceğinden söz konusu taşınmazın vasfını değiştiren yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren, bina yapı kullanma izin belgesinin alınmasından önce kullanılmaya başlanmış ise kullanılmaya başlanıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 4706 sayılı Kanun ile tanınan 5 yıl süreli geçici emlak vergisi muafiyetine son verilerek genel hükümlere göre bina vergisine tabi tutulması 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. — 18.09.2026