

## Kısıtlı Vergi Uygulaması Hk.

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                    |
| <b>Kanun</b>      | EMLAK VERGİSİ KANUNU                      |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.10.15.01-175.01[2015/146]-91 |
| <b>Tarih</b>      | 07.10.2016                                |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 46480499-175.01[2015/146]-91 07.10.2016

Konu : Kısıtlı vergi uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Belediyeniz imar sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca imar uygulaması görmüş yerlerde tapuların çıktığı, imar uygulaması hakkında ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve ... karar sayılı iptal kararına uyularak Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararı ile imar uygulamasının iptal edildiği, iptal olan yerlerin geri dönüşümünün ve yeni bir imar uygulamasının henüz yapılmadığı, imar uygulamasının kesinleşmesine kadar geçen sürede 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesi ve bu madde hükmüne istinaden hazırlanan Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik kapsamında bu yerlere kısıtlılık uygulanıp uygulanmayacağı, ayrıca imar planı içinde olan bu yerlerden fiili durumda ekili tarla, narenciye ve zeytin bahçesi olarak kullanılan yerler bulunduğu, imar planı içinde uygulama görmüş ya da henüz uygulama görmemiş olarak fiili durumda ekili dikili arazi olarak kullanılan yerlerde emlak vergisinin nasıl alınacağı, ayrıca geriye dönük tahakkuk eden arsa vergilerine kısıtlılık uygulanması söz konusu olursa ödenen

vergilerin iade edilip edilmeyeceği hususlarında Başkanlığımızdan görüş istenilmektedir.

1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinde, Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunacağı, 9/10'unun ise tecil edileceği, Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik ve İçişleri Bakanlıklarının mütalâaları alınarak hazırlanacak bir Yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükme istinaden hazırlanan "*Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik*" in 2 nci maddesinde, "*İmar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.*

*Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.*

*Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunarak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır."* hükmü yer almaktadır.

Buna göre kısıtlı vergi, imar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılın başından başlayıp, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar uygulanacaktır. Ayrıca, kısıtlılık şartlarını taşıyan gayrimenkuller nedeniyle kısıtlı vergi uygulaması yapılabilmesi için kısıtlılık durumunun tapuya şerh düşölmesine gerek bulunmamaktadır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı, belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki parsellenmemiş arazi ve parçalarının; 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (a) veya (b) fıkrası kapsamına girmesi halinde arsa sayılması, ancak zirai faaliyette kullanılmakta ise arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmesi, aynı maddenin (a) veya (b) fıkrası kapsamına girmemesi halinde ise zirai faaliyette kullanılıp kullanılmadığına bakılmaksızın araziye ait oran üzerinden vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak, aynı maddenin (c) ve (d) fıkralarına göre arsa sayılan arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları bunların arsa sayılmalarını engellemeyecektir.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (4) numaralı fıkrasının (e) bendinde, arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi vergi değerini tadil eden sebepler arasında sayılmış, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde de 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 hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, İdari Yargılama Usulü Kanununun 28 inci maddesi gereği idareler, idari yargı makamlarının verdikleri iptal kararlarını en geç 30 gün içinde yerine getirmek zorundadır. Bu kapsamda, parselasyon işleminin iptal gerekçesi dikkate alınarak idarece iptal kararının yerine getirilmesi gerekir.

Parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmiş olması, parselasyon sonucu oluşan parsellerin kendiliğinden ortadan kalkması ve düzenleme öncesi durumun kendiliğinden geri gelmesi sonucunu doğurmaz. Yani arazi ve arsa düzenlemesi işleminin iptal edilmesi, tapu kayıtlarının kendiliğinden hükümsüz hale gelmesine neden olmaz; sadece yolsuz tescil haline getirir. Bu yolsuz tescillerin düzeltilmesi gerekmektedir. Bu kayıtlar ya belediye tarafından yargı kararı uygulanarak geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması ya da parsel maliki tarafından kadastral mülkiyet durumunun ihyası (eski durumuna getirilmesi) davalarının açılması ile düzeltilebilir.

Buna göre, bir imar planını değiştiren ya da kaldıran imar planının iptal edilmesi halinde önceki imar planının kendiliğinden yürürlüğe girmeyecek olup İdarenin yeni bir imar planı yapması veya yeni bir işlemlle önceki imar planını yürürlüğe koyması gerekmektedir.

Bu itibarla, yargı kararıyla iptal edilen imar uygulaması sonrası yetkili makam tarafından kararın gereği olarak parselasyon işlemleri düzeltilmezse, yeni bir imar uygulamasına kadar geçen sürede eski imar uygulamasının geçerli olacaktır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, Belediyeniz imar sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılan imar uygulaması hakkında ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve ... karar sayılı iptal kararına uyularak Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı kararı ile imar uygulamasının iptal edilmesinden sonra yeni bir imar uygulaması yapılıncaya kadar geçen sürede eski imar uygulaması geçerli olacağından eski imar planındaki kısıtlılığı gerektiren şartların bulunması halinde kısıtlı emlak vergisi uygulanması mümkün bulunmakta olup söz konusu taşınmazların yeni bir imar uygulaması yapılıncaya kadar eski imar uygulamasındaki vasıfları dikkate alınarak emlak vergisine tabi tutulmaları 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.