

Parsellenmemiş Arazi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01[12-2015-4]-417
Tarih	26.08.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 66813766-175.01[12-2015-4]-417 26.08.2016

Konu : Parsellenmemiş arazi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinde, ... bölgesinde bulunan araziye 2006 yılında parselasyon işlemine gidilerek arsa vasfı kazandırılıp arsa vergisi üzerinden tarhiyat yapıldığı, söz konusu parselasyon işleminin Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayına sunulmadığı gerekçesiyle ...4. İdare Mahkemesinin ... tarih ve ... no.lu kararıyla iptal edildiği, 14/11/2014 tarihinde tapuda arazi vASFına dönüştürüldüğü belirtilerek, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve zirai faaliyette kullanılan taşınmazların hangi tarih itibariyle arazi olarak vergilendirileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı, belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu Kanuna göre arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belirleneceği; 18 inci maddesinde de arazi vergisinin oranının binde bir, arsalarda ise binde üç olduğu, bu oranların 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılması, ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayacağı öngörülmüştür.

Anılan Kararın 3 üncü maddesinde, "*1 inci maddenin (a) ve (b) fıkralarında yazılı yerlerde bulunan arazi ve arazi parçaları;*

a)Zirai faaliyet dışında kullanıldıkları,

b)Boş tutuldukları,

c)Bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakıldıkları,

d) Beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde ahara devir ve temlik edildikleri,

takdirde arsa sayılarak, geçmiş yıl vergileri, 1319 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü de nazara alınarak arsaya ait nispet üzerinden tarh, tahakkuk ve tahsil edilir." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kararın 4 üncü maddesinde ise" *1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında yazılı yerlerde bulunan arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanıp kullanılmadığı vergi dairesince yoklama ile tespit olunur. Bu kararda sözü edilen zirai faaliyetin kapsam ve niteliği Maliye Bakanlığınca belirlenir."* denilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içinde, 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 bildirim (09/04/2002 tarihinden önce emlak vergisi beyannamesi) verilmesinin zorunlu olduğu ve Devlete ait arazi için bildirim verilmeyeceği; 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.

Bu hükümler uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılması ancak, bu yerlerdeki arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılması halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, ...Bölgesinde yapılan parselasyon işlemiyle arsa niteliği kazanan, ancak mahkeme kararıyla parselasyon işlemi iptal edilen, tapuda ise niteliği 14/11/2014 tarihinde arsadan arazi vasfına dönüşen söz konusu taşınmazın, fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalması durumunda, "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (b) fıkrası uyarınca arsa olarak, söz konusu taşınmazın Belediyenizce düzenlenecek bir yoklama ile zirai faaliyette kullanıldığının tespit edilmesi halinde ise 1/1/2015 tarihinden itibaren arazi olarak vergilendirilmesi 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