

İmar Uygulaması neticesinde arsaya dönüşen;ancak taşınmaz sahibinin parselasyon yapmadığı taşınmazın arsa mı yoksa arazi olarak mı vergilendirileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	96620903-175[12-33/15-1]-77
Tarih	11.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 96620903-175[12-33/15-1]-77

11/08/2015

Konu : İmar Uygulaması neticesinde arsaya dönüşen ve taşınmaz sahibinin parselasyon yapmaması halinde vergilendirme

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2003 yılında belediyece yapılan imar planı çalışması sonucu imar planı içerisinde askıya çıkarılan parsellerin ne kadarının yeşil alan, yol, ibadet yeri, çocuk bahçesi, otopark, meydan, sağlık alanı, spor alanı vb şekilde ayrılacağıının ve ne kadarının arsa olarak kalacağıının belirlendiği belirtilerek, taşınmaz sahibi tarafından parselasyon yapılmadığından tapu kaydında arazi

olarak geçen parsellenmemiş arazinin vergilendirilmesi hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, "*Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.*

Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 nci maddesinde,

"a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskn sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskn sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan,

parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.

Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz."
hükmü bulunmaktadır.

Bu itibarla, söz konusu taşınmazın 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (a) fıkrası uyarınca belediyenizce imar planı içerisine alınan ve askıya çıkarılan parsellerin sahipleri tarafından parselasyon işlemi yapıp yapılmadığına ve tapu kaydında arazi olup olmadığına bakılmaksızın arsa olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu taşınmazın zirai faaliyette kullanılması halinde arazi olarak vergilendirileceğı tabiidir.

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 özolgeye 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