

1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen jeolojik tarım alanında, kısmen yapılanması kısıtlı alanda, kısmen de II nci grup koru alanında kalan taşınmaz ile ilgili olarak uygulanacak emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-172
Tarih	17.03.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-172 17/03/2011

Konu : Emlak Vergisi muafiyeti hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde; İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ve tapunun ... pafta, ... ada, ... numaralı parselinde kayıtlı taşınmazın onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen jeolojik tarım alanında, kısmen yapılanması kısıtlı alanda, kısmen de II nci grup koru alanında kaldığı belirtilerek bu taşınmaz ile ilgili olarak uygulanacak emlak vergisi hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Dilekçeniz ekinde ibraz edilen Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısından; sözü edilen parselin jeolojik tarım alanında kalan kısmında belli şartlarla

bina yapılabileceği, yapılanması kısıtlı alanda kalan kısmında 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun geçici 4 üncü maddesi gereği yapı hakkı verilmediği, II nci grup koru alanında kalan kısmında ise II nci grup tescilli korunması gerekli kültür varlığının mevcut olduğu anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 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 hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinin 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 sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmeleri öngörülmüştür.

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 unun tahsil olunacağı, 9/10 unun tecil edileceği belirtilmiştir.

Bu madde hükmüne göre hazırlanan "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 alınincaya (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 bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 2960 sayılı Kanunun 17 nci maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine göre, yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan arsalar Emlak Vergisinden muaftır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "Tapu kütüğüne "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." denilmektedir.

Bu itibarla sözü edilen taşınmazınızın;

1- Belli şartlarla bina yapılması mümkün olan jeolojik tarım alanında kalan kısmının, zirai faaliyette kullanılması halinde 83/6122 sayılı Kararın 1 inci maddesinin (a) fıkrasına göre arazi olarak vergilendirilmesi, zirai faaliyette kullanılmaması halinde ise arsa olarak vergilendirilmesi, ancak parselasyon yapılarak arsa vasfını kazanması halinde zirai faaliyette kullanılıp kullanılmadığına bakılmaksızın arsa olarak vergilendirilmesi,

2- Yapılanması kısıtlı alanda kalan kısmının, ticari gelirinin de olmaması şartıyla 2960 sayılı Kanunun 17 nci maddesi hükmü uyarınca emlak vergisinden muaf tutulması,

3- II nci grup koru alanındaki II nci grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı mevcut olan kısmının, tapu kütüğüne "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" kaydı konulmuş olması şartıyla, emlak vergisinden muaf tutulması,

4- İmar planında resmi yapı ve tesislere ayrılması ve bu nedenle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar durumunda bulunması halinde bu kısımları için kısıtlı vergi uygulanması (emlak vergisinin 1/10 unun tahsili, 9/10 unun tecili),

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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 özelve 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