

Geçici Emlak Vergisi Muafiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-175.01[2016/131]-171873
Tarih	30.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-175.01[2016/131]-171873 30.05.2017

Konu : Geçici Emlak Vergisi Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Teşekkülünüzce işletilmekte iken 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında ihale süreci sonucunda liman sahalarında yer alan taşınmazların 36 yıllık işletme hakkının 30/12/2011 tarihinde ... Liman İşletmesi A.Ş.'ye devredildiği, işletme hakkının devrine ilişkin sözleşme kapsamında, mülkiyeti Teşekkülünüze ait olan taşınmazların emlak vergisinin ödenmesinin işletmecilerin yükümlülüğünde olduğu belirtilerek, Teşekkülünüz mülkiyetinde olup işletme hakkı devredilen ve anılan şirkete ait Yatırım Teşvik Belgesine istinaden yıkılarak yeniden inşa edilen binalar ile arsa ve araziler için 6728 sayılı Yatırım Ortamının

İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yapılan düzenlemeler çerçevesinde geçici emlak vergisi muafiyetinin uygulanıp uygulanamayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinde vergi değerini tadil eden sebepler 8 fıkra halinde düzenlenmiş olup, 23 üncü maddesinde ise bu Kanunun 33 üncü maddesinde (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 emlak vergisi bildirimi verilmesinin zorunlu olduğu, vergi değerini tadil eden nedenler bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirimin, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verileceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 5 inci maddesine 6728 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle eklenen (g) fıkrasında, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binaların, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici olarak bina vergisinden; 15 inci maddesine 6728 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesiyle eklenen (e) fıkrasında ise Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilerin Yatırım Teşvik Belgesi süresince geçici olarak arazi vergisinden muaf tutulduğu hükme bağlanmıştır.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 69 seri no.lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinin 3 üncü maddesinde;

"(1) Yapılan düzenleme ile Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. Söz konusu muafiyet, bina inşaatının sona ermesini takip eden bütçe yılından itibaren başlayacak olup binanın kısmen kullanılmaya başlanması halinde ise muafiyet kısmen kullanılmaya başlanılan kısımlar için uygulanacaktır.

(2) Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

a) Bina inşaatının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce sona ermiş olması,

b) Yeni inşa edilen binaya ilişkin olarak 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği verilecek olan emlak vergisi (bina) bildiriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi, gerekmektedir." denilmektedir.

Anılan Tebliğin 4 üncü maddesinde ise;

"(1) Yapılan düzenleme ile Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesi yapıncaya kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. 1319 sayılı Kanunun 12 nci maddesi hükmü gereği, buradaki arazi tabiri arsaları da kapsar.

(2) 1319 sayılı Kanunun 15 inci maddesinde, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılabilmesi için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun (yatırımlar için iktisap veya tahsis edildiğinin) ilgili belediyeye bütçe yılı içinde bildirilmesinin şart olduğu, muafiyetlerin arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı, bu süre zarfında bildirim yapılmazsa muafiyetin, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren geçerli olacağı, bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkının düşeceği hükme bağlanmıştır.

(3) Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

a) Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce arazinin iktisap olunması veya tahsis edilmesi,

b) Arazinin Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin, Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğiyle birlikte ilgili belediyeye bütçe yılı içerisinde bildirilmesi, gerekmektedir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşaatlarının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce sona ermiş olması ve yeni inşa edilen binaya ilişkin olarak 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi halinde beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler ise Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce arazinin iktisap olunması

veya tahsis edilmesi ve bu kapsamda yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğiyle birlikte ilgili belediyeye bütçe yılı içerisinde bildirilmesi halinde, Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesi yapılıncaya kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.

Bu itibarla, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar ve bu kapsamda yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler için süresi içinde emlak vergisi bildirimi ile Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye verilmesi şartıyla, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yer alan binaların 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (g) fıkrasına göre 5 yıl süre ile bu kapsamdaki arsa ve arazilerin ise Kanunun 15 inci maddesinin (e) fıkrasına göre Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesi yapılıncaya kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanması mümkün bulunmaktadır.

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