

III. derece sit alanı ve İSKİ kaptaj alanında bulunan gayrimenkulün emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[19-2012/6-1.6-4004]-2469
Tarih	07.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[19-2012/6-1.6-4004]-2469

07/08/2012

Konu : III. derece sit alanı ve İSKİ kaptaj alanında bulunan gayrimenkulün emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, hem III üncü derece sit alanı, hem de İSKİ kaptaj alanında olması nedeniyle herhangi bir yapılaşmanın mümkün olmadığı belirtilen İstanbul ili, ... mahallesinde bulunan hisseli arsanızdan, Boğaziçi Kanununun 17 nci maddesi hükmü de göz önünde bulundurularak emlak vergisi alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre, 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 I inci derece doğal sit alanında bulunmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller emlak vergisinden muaf bulunmaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun; "Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları"na dair 5/11/1999 tarihli ve 658 sayılı ilke kararında kesin yapılanma yasağı getirilen parsellerin I inci ve II nci derece arkeolojik sit alanlarında kalan parseller olduğu, "Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" na dair 19/06/2007 tarihli ve 728 sayılı ilke kararında da kesin yapılanma yasağı getirilen parsellerin I inci derece doğal sit alanlarında kalan parseller olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 19 uncu maddesinde; "Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 17 nci maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine göre yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan parseller emlak vergisinden muaftır." denilmektedir.

Bu itibarla, III üncü derece sit alanında bulunan arsanın 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesine istinaden emlak vergisinden muaf tutulmasına imkan bulunmamakla birlikte, arsanın tasarrufunun, İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edildiğini gösterir belgenin ilgili belediyeye ibrazı halinde 1319 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi hükmü gereğince yasaklama sürdüğü müddetçe emlak vergisi alınmayacaktır. Ayrıca, söz konusu arsa için 2960 sayılı Kanun hükümlerine göre yapı hakkı verilmemekte ve ticari geliri de bulunmamakta ise, arsa bu Kanunun 17 nci maddesine istinaden emlak vergisinden muaf tutulacaktır.

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