

Emlak Vergisi mükellefiyeti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-64597866-175.01-11857
Tarih	25.07.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-175.01-11857

25.07.2022

Konu : Emlak Vergisi Kanunu hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Bankanız müşterisi ... firmasının kredilerinin teminatını oluşturan ... adına kayıtlı 2 adet taşınmazın ... tarihinde icraen Bankanıza intikal ettiği, bahsi geçen taşınmazların üçüncü kişiye satış işlemleri sürecinde ... Belediyesi tarafından ilgili taşınmazın 2018 ila 2021 yıllarına ait emlak vergisi borcunun bulunduğu, müteselsil sorumlu olarak Bankanızın bu borçtan sorumlu tutulmak istendiği belirtilerek, geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisi borcunun ödenmesine ilişkin olarak Bankanızın müteselsil sorumlu olup olmadığı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü

maddelerinde, bina veya arazi vergisinin bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği; 9 ve 19 uncu maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerinde, bina ve 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; 30 uncu maddesinde, emlak vergisinin birinci taksitinin Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksitinin Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, anılan Kanunun 30 uncu maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan "*Devir ve ferağ yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlak Vergisinin ödenmesinden devreden ve devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15 inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirir.*" hükmü, 19/6/2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7327 sayılı İcra İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 14 üncü maddesi ile "*Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz. Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir.*" şeklinde değiştirilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde, "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*" hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümleri çerçevesinde, ... tarihinde icraen Bankanıza intikal ettiği belirtilen taşınmazlara ait 2018 ila 2021 yıllarına ilişkin emlak vergisi borcunun, taşınmaz mülkiyetinin 1319 sayılı Kanununun 30 uncu maddesinin sekizinci fıkrasında yapılan bahse konu değişikliğin yürürlüğe girdiği 19/6/2021 tarihinden sonra edinilmesi nedeniyle müteselsil sorumlu sıfatıyla tarafınızdan aranılması mümkün bulunmamaktadır.

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