

Emlak Vergisine İlişkin kısıtlılık ve Zamanaşımı uygulaması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2016/5.1.365725]-1733
Tarih	03.01.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 97895701-175.01[2016/5.1.365725]-1733 03.01.2017

Konu : Emlak Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Belediyeniz emlak vergisi mükellefinin arazisini ifraz işlemi sonucu 14/08/2002 tarihinde arsaya dönüştürdüğü, bu işlem sonucu oluşan arsalara ait emlak vergisi bildiriminde bulunulmadığının 18/01/2016 tarihinde Belediyenizce tespit edildiği ve arsalara geriye dönük olarak re'sen emlak vergisi tahakkukku yapıldığı, ancak zamanaşımı süresi dikkate alınarak tahakkuk başlangıç tarihini belirlemede tereddüte düşüldüğü, ayrıca 14/08/2002 tarihinde araziden arsaya dönüşen arsaların 08/11/2010 tarihli imar planına göre kısıtlı sayıldığı belirtilerek konuya ilişkin zamanaşımı ve kısıtlılık uygulaması hususlarında Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiđi üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı, Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu Kanuna göre arsa sayılacağının Bakanlar Kurulu kararı ile belli edileceği, aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı; 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değeri tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değışikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "*Vergi Deđerini Tadil Eden Sebepler*" başlıklı 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında, arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi ile bir bina veya arazinin, taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değışmesinin vergi değeri tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değeri tadil eden sebeplerin doğması halinde değışikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde, değışiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 40 ıncı maddesinde, bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımının, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlayacağı hüküm altına alınmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 114 üncü maddesinin birinci fıkrasında, vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergilerin zamanaşımına uğrayacağı hükmü bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, emlak vergisinde zamanaşımı süresinin başlangıcı, bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığına idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlamakta olup vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak beş yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen emlak vergisi zamanaşımına uğrayacaktır.

Öte yandan 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 oranında tahsil olunacağı, Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Bakanlığımızca, Milli Eğitim ve Çevre ve Şehircilik ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir Yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Kısıtlı vergi uygulaması, söz konusu hükme istinaden hazırlanan "*Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik*" esaslarına göre yapılmaktadır.

Anılan Yönetmeliğin 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 alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder." denilmektedir.

Buna göre, söz konusu taşınmazın ifrazı veya vasfının parsellenmek suretiyle arsaya dönüşmesi durumunda Belediyenize emlak vergisi (arsa) bildiriminde bulunulması gerekirken bildirimde bulunulmadığından, taşınmazlara ilişkin yapılacak olan cezalı emlak vergisi tarhiyatında, 1319 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesi ile 213 sayılı Kanunun 114 üncü maddesindeki zamanaşımı süresinin dikkate alınması, ancak bu tarhiyatta taşınmazların kısıtlı olarak vergilendirileceği sürede emlak vergisinin 1/10 oranında tahsil edileceği ile aranılacak cezanın tahsil edilmesi gereken vergi üzerinden kesilmesi gerektiği hususlarının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

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