

Kısıtlı vergi uygulanan gayrimenkulün bedelsiz olarak belediyeye devrinde emlak vergilerinin durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-290
Tarih	08.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-290

08/03/2012

Konu : Kısıtlı vergi uygulanan gayrimenkulün bedelsiz olarak belediyeye devrinde emlak vergilerinin durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Belediyesi tarafından ... mahallesi ... ada ... parseldeki taşınmazların 5656 sayılı "Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Arsa, Konut Üretimi ve Tahsisi Yönetmeliği" gereğince konut yapılmak üzere Kooperatifinize tahsis edildiği, ancak konut yapımının gerçekleşmemesi nedeniyle söz konusu taşınmazların anılan yönetmelik ve verilen taahhütname gereği adı geçen Belediyeye bedelsiz devredileceği belirtilerek devir işlemi sırasında kısıtlılığı nedeniyle tahsil edilmeyen 9/10 oranındaki tecil edilen emlak vergilerinin Kooperatifinizden tahsil edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 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, kısıtlamanın devam ettiği sürece tecil edilen verginin 9/10'unun bina, arsa veya arazinin satılması, istimlakı veya hibe yoluyla başka şahıslara devir ve temlik halinde tahsilat zamanasına uğramamış olanların muaccel hale geleceği hükme bağlanmıştır

Bu hüküm uyarınca hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan 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 alınıncaya (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 tarihine yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Konuyla ilgili olarak özelge talep formunuz ekinde alınan ... Belediye Başkanlığının ... tarih ve ... sayılı yazısında, "5656 sayılı Yasa Yönetmeliğinin 8. maddesinde "kendilerine arsa satışı yapılmış gerçek kişiler ile kooperatif birlikleri ve kooperatifler tapudaki satış tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşaatla başlamak zorundadır. Bu süre içinde inşaatla başlanmadığı veya inşaatla başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddeti dahil 5 yıl içinde bitirilmediği takdirde hiçbir hüküm almaya hacet kalmaksızın arsa geri alınır." hükmü bulunmaktadır.

Bu konuda İ ... Konut Yapı Kooperatifinden yasanın öngördüğü hükümlere aynen uymayı kabul ve taahhüt ettiğine dair ... Noterliğinden ... tarih ve ... yevmiye no ile taahhütname alınmıştır.

İmar planında yeşil alan dahilinde kalan ve kısıtlılık hali devam eden ... ada, ... parsellerin Belediyemiz adına devir ve tescilinin yapılmasına ilişkin işlemin satış, kamulaştırma hibe v.b. uygulama olmayıp, 5656 sayılı Yasa Yönetmeliği'nin 8. maddesine istinaden yapılması gereken bir devir işlemidir." denilmiştir.

Buna göre, Kooperatifiniz adına tahsis olunan ancak konut yapımı gerçekleşmemesi nedeniyle anılan Yönetmeliğin 8 inci maddesi ve verilen taahhütname gereğince ... Belediye Başkanlığına bedelsiz devir

işlemi, satış, kamulaştırma veya hibe olarak değerlendirilemeyeceğinden kısıtlamanın devam ettiği sürece tahsil edilmeyen 9/10 oranındaki tecil edilen emlak vergilerinin Kooperatifinizden aranılmaması 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