

Tasarrufu kısıtlanan binanın işyeri olarak kullanılması halinde kısıtlı emlak vergisi ödenip ödenmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-746
Tarih	24.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-746

24/02/2012

Konu : Tasarrufu kısıtlanan binanın işyeri olarak kullanılması halinde kısıtlı emlak vergisi ödenip ödenmeyeceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, veraset yoluyla tarafınıza intikal edecek olan ... Belediyesi sınırları içinde bulunan ve işyeri olarak kullanılan binanızın belediye imar uygulamasında meydan alanı olarak yer aldığı, kısıtlı emlak vergisi uygulanmakta iken intikal işlemleri için Belediyeye başvurduğunuzda, kiraya verilen, gelir elde edilen binalar için kısıtlı emlak vergisi uygulanamayacağının bildirildiği ve geriye dönük emlak vergisi istendiği belirtilerek kısıtlı emlak vergisi uygulamasının devam edip etmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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 u oranında tahsil olunacağı, 9/10 unun ise tecil edileceği, kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların

neler olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Bayındırlık ve İskan ve İçişleri Bakanlıklarının mütalâaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Söz konusu madde hükmüne istinaden hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik"ın 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 bulunarak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, arazi ve arsaların kısıtlılığı, üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmemesi; binalardaki kısıtlama ise üzerinde esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmemesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bir taşınmaz üzerinde sözü edilen tasarrufların dışındaki işlemlerin gerçekteşmesi, bu taşınmazın kısıtlanmamış olduğu anlamına gelmeyecektir. Dolayısıyla, üzerinde yeni bina inşa edilmesine izin verilmeyen arsa ve araziler ile üzerinde esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların alımı, satımı, kiraya verilmesi, arazinin ise ekilip biçilmesi mümkün olabilecektir. Bu durumlar, kısıtlı emlak vergisi uygulamasına engel teşkil etmeyecektir.

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesinde, imar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi ödemesinin durdurulacağı, kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisinin kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödeneceği, imar programına alınan yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibinin ödeyeceği düzenlenmiştir.

Bu itibarla, ... Belediyesi sınırları içinde bulunan, imar planında meydan alanı olarak yer alan ve işyeri olarak kullanılan binada esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmemekte ise bu bina için, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılın başından itibaren, binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar geçen sürede 1/10 oranında kısıtlı emlak vergisinin uygulanması 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