

Kısmen konut, kısmen de yol, yeşil alan, otopark, yaya yolu ve taşıt yolu olarak belirlenen taşınmaza kısıtlı emlak vergisi uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-201
Tarih	21.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-201 21/02/2012

Konu : Kısıtlı Emlak Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, İlimiz ... İlçesinde bulunan ... ada, ... parsel no'lu taşınmazın, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde kaldığı, ayrıca söz konusu taşınmazın bir kısmının 21-L-IV, 20-K-1 imar planlarında kısmen konut, kısmen de yol, yeşil alan, otopark, yaya yolu ve taşıt yolu olarak belirlendiği, bu parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine tabi olduğu ve parselasyon planı yapılana kadar inşaat izni ve yapı ruhsatı verilmediği belirtilerek kısmen konut kısmen de yeşil alan içerisinde bulunan taşınmazınız için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesine göre kısıtlılık hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Konu ile ilgili olarak ... Belediye Başkanlığından alınan2011 tarih ve ... sayılı yazı ve ekinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesinde yer alan .. ada ve .. parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları içerisinde olup taşınmazın 1800 m2'lik kısmının ayırık nizam iki kat konut alanı içerisinde kaldığı, bu alana ilişkin vergilerin tamamının tahakkuk ettirilerek tahsil edildiği; 2561 m2'lik kısmının ise kısıtlılığı gerektiren mahalle oyun alanı, park ve taşıt yolu olarak ayrılması nedeniyle vergilerinin 1/10'luk kısmının tahakkuk ettirdiği, 9/10'luk kısmının tecil edildiği anlaşılmıştır.

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, 9/10 unun tecil edileceği, kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlakın vergisinin, tüm vergi değeri üzerinden ödeneceği, kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 unun bina, arsa veya arazinin satılması, istimlakı veya hibe yoluyla başkasına devir ve temlik halinde, tahsilat zamanaşımına uğramamış olanlarının muaccel hale geleceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme istinaden 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 tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." denilmektedir.

Buna göre, bir arsanın 1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi gereğince, kısıtlı olarak vergilendirilebilmesi için, imar 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 verilmemesi gerekmektedir.

Bu itibarla, anılan taşınmazınızın 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında mahalle oyun alanı, park ve taşıt yolunda kalması nedeniyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen 2561 m2'lik kısmı için anılan Yönetmelik'in 2 nci maddesine göre kısıtlı vergi (verginin 1/10 unun tahsili, 9/10 unun tecili) uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Ancak söz konusu Yönetmelik'te, parselasyon planı bulunmadığı için inşaat izni verilmemesi kısıtlılık uygulanacak bir durum olarak belirlenmediğinden, imar planında konut alanında kalan 1800 m2'lik bölümün tam olarak vergiye tabi tutulması gerekmekte olup bu kısmın kısıtlı olarak vergilendirilmesi söz konusu değildir.

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