

Trampa usulü ile kamulaştırılan kısıtlı gayrimenkulün emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1787
Tarih	11.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1787 11/10/2011

Konu : Trampa usulü ile kamulaştırılan kısıtlı gayrimenkulün emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şahsınıza ait olup ... yılından itibaren fiilen park olarak kullanılan taşınmazın ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından trampa usulüyle kamulaştırıldığı, .../.../... tarihinde kamulaştırma şerhi konulan ve .../.../... tarihinde kamulaştırılan bu taşınmaza ait emlak vergisi ile kamulaştırma bedelinin kimin tarafından ödeneceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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.

3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesinin ikinci fıkrası, "İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder." hükmünü amirdir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin (a) fıkrasında, belediyelere ait arazinin daimi olarak arazi vergisinden muaf tutulacağı, 19 uncu maddesinde de, vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyetin, bu olayın vukubulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, adınıza kayıtlı iken trampa yoluyla ... Büyükşehir Belediye Başkanlığınca .../.../... tarihinde kamulaştırma kararı alınan taşınmaz imar programına alınmış ise programa alındığı tarihten itibaren emlak vergisi ödenmesinin durdurulması, durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk eden emlak vergisinin kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenmesi gerekmektedir. Ancak, söz konusu taşınmaz imar programına alınmamış ise emlak vergisi, kamulaştırmanın yapıldığı tarihi takip eden taksite kadar (bu taksit hariç) tarafınızca ödenecektir.

Öte yandan, bir taşınmaz üzerine kamulaştırma şerhi konulması bu taşınmaza ait emlak vergisinin ödenmesine herhangi bir etki etmemektedir. Ayrıca, kamulaştırmanın trampa yoluyla yapılması, kamulaştırılan gayrimenkulün bedelinin ödenmesi ile ilgili olduğundan bu konuda Başkanlığımızca görüş bildirilmesi 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