

Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde bulunan ve belediyece kısıtlı emlak vergisi uygulaması yapılan taşınmazın mevcut haliyle kullanılmak şartıyla kiraya verilmesi halinde emlak vergisi ödenip ödenmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1575
Tarih	12.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1575

12/09/2011

Konu : Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde bulunan ve belediyece kısıtlı emlak vergisi uygulaması yapılan taşınmazın mevcut haliyle kullanılmak şartıyla kiraya verilmesi halinde emlak vergisi ödenip ödenmeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ..., ... İlçesinde bulunan ve tapunun 700 ada, 4 numaralı parselinde kayıtlı gayrimenkulün, Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun 14/12/1974 tarihli ve 8172 sayılı kararı ile belirlenen Boğaziçi Sit Alanı ve aynı Kurulun 24/06/1983 tarihli ve 15175 sayılı kararında "Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı ve bu Planda "Ağaçsız Mesire Alanı" olarak yer aldığı; söz konusu gayrimenkul için ... Belediyesi'nce kısıtlı emlak vergisi uygulandığı, ancak söz konusu gayrimenkulün hiçbir ilave tesis yapmamak ve mevcut haliyle

kullanmak şartıyla kiraya vermeniz nedeniyle anılan Belediye'ce, gelir elde ettiğiniz gerekçesiyle, kısıtlılık uygulamasının kaldırıldığı belirtilerek Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Özelge talep formu ekiBüyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nün 28/1/2008 tarihli ve 168 sayılı yazısında, ..., ... İlçesinde bulunan ve tapunun ...pafta, ... ada, ... numaralı parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde TAKS 0.01 ile inşaat sahası toplam 40 m2 olan ve H.max. 4.50 metre irtifada kafe, büfe ve WC tesisleri yapılabileceği belirtilmektedir.

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 unun tahsil olunacağı, 9/10 unun tecil edileceği belirtilmiştir.

Bu madde hükmüne göre hazırlanan "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 dairesinde uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 17 nci maddesinde; "Bu Kanun hükümlerine göre, yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan arsalar Emlak Vergisinden muaftır." hükmü, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır." hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla,, İlçesinde bulunan ve tapunun ... ada, .. numaralı parselinde kayıtlı gayrimenkulün; 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 17 nci maddesi hükmü gereğince emlak vergisinden muaf olabilmesi için, niteliğinin arsa olması, yapı hakkı verilmemesi ve ticari gelirinin olmaması; 2863

sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin nc fıkrası hükmü gereğince emlak vergisinden muaf tutulabilmesi için de, üzerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş kültür ve tabiat varlığı olması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre, üzerinde kesin yapılanma yasağı olmayan söz konusu gayrimenkul için, 2960 sayılı Kanunun 17 nci maddesi ile 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin nc fıkrasına istinaden emlak vergisi muafiyeti ve 1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesine istinaden de kısıtlı emlak vergisinin uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, 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. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 15.09.2026