

Baraj çevre düzeni koruma planına göre mutlak koruma altına alınarak kısıtlı duruma düşen arsalar için ilgili belediyece kısıtlılık hükümleri uygulanmayarak arsaların tamamı üzerinden emlak vergisi alınması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-25
Tarih	10.05.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KDV VE DİĞER VERGİLER GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.17.02-032-25 10/05/2010

Konu : Emlak Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, müşterek olarak sahibi bulunduğunuz ... İlçesinde bulunan arsalarınızın imar planında inşaata müsaitken, 1996 yılında yürürlüğe giren ... Barajı çevre düzeni koruma planına göre mutlak koruma altına alınarak kısıtlı duruma düştüğü, ancak ilgili Belediyece kısıtlılık hükümleri uygulanmayarak arsalarınızın tamamı üzerinden emlak vergisi alınacağını bildirildiği belirtilerek Belediyece uygulanan işlemler hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Konu ile ilgili olarak, ... Belediye Başkanlığı ile yapılan yazışma sonucunda alınan ... tarih ve ... sayılı yazıda; ... İli, ... İlçesi, ... pafta, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazların, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama

imar planı içerisinde konut alanında, ... numaralı parsellerin konut adası içerisinde, ... numaralı parsellerin kısmen konut, kısmen de dere mutlak koruma alanında, ... numaralı parsellerin de dere mutlak koruma alanında kalmakta olduğu ve söz konusu parsellerin imar planında Belediyelerince kamulaştırma yapılmasının gerekli olduğu bir alanda bulunmaması nedeniyle kısıtlılık durumunun bulunmadığı ve yapılmış olan parselasyon planının Belediye Encümeninin ... tarih ve ... sayılı Kararı ile onandığı bildirilmiştir.

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, 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.

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 tarihine yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." denilmektedir.

Buna göre, bir arsanın 1319 sayılı Kanunun 30 ncu 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, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dere mutlak koruma alanında kalan söz konusu taşınmazlardan dere mutlak koruma alanında kalması nedeniyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen parseller bulunması halinde, bu parseller için kısıtlı vergi (verginin 1/10 unun tahsili, 9/10 unun tecili) uygulanması mümkün bulunmaktadır. Ancak, imar planında konut alanında kalan parsellerin tam olarak vergiye tabi tutulması gerekmekte olup bu parsellerin kısıtlı vergilendirilmesi mümkün

değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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. — 15.09.2026