

--

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-50
Tarih	21.04.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-50 21/04/2010

Konu : Emlak Vergisi muafiyeti hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ve tapunun ... pafta, ... ada, ... parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün arsa, ... parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün ev olduğu ve ... tarihinde yapılan imar uygulaması ile söz konusu parsellere kısıtlılık getirildiği belirtilerek imar kısıtlaması kaldırılıncaya kadar emlak vergisinin kısıtlı ödenip ödenmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Dilekçeniz ekinde ibraz edilen ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısında, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın ... tarihli ... İmar Planında kısmen park alanı, kısmen de imar yolunda kalmakta iken ... tarihli ve ... ölçekli ... Nazım İmar Planında kısmen imar yolu, kısmen düşük yoğunluklu konut alanında kaldığı 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 oranında tahsil olunacağı, 9/10'unun ise tecil edileceği, kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresi, tevsiki ve kısıtlamayı 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 tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dahilinde uygulanır." denilmektedir.

Buna göre, ... tarihli ve ... ölçekli ... Nazım İmar Planında kısmen imar yolu, kısmen düşük yoğunluklu konut alanında kalan ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazda (binada), imar yoluna ayrılması nedeniyle esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmemekte ise bu taşınmazın emlak vergisinin sadece imar yoluna ayrılan bölümüne tekabül eden kısmı için kısıtlı vergi uygulanması gerekmektedir.

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" hükmüne istinaden, ... parsel numarasında kayıtlı arsa, ... Bölgesinde kalması, yapı hakkı verilmemesi ve ticari gelirinin olmaması durumunda emlak vergisinden muaf tutulacaktır.

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. — 18.09.2026