

Arkeolojik Sit Alanı Şerhi Bulunan Taşınmazlara İlişkin Harçlar Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Belediye Gelirleri Kanunu Uygulamaları Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	84695066-140-27692
Tarih	16.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Zonguldak Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : 84695066-140-27692

16.06.2021

Konu : Arkeolojik Sit Alanı Şerhi Bulunan Taşınmazlara İlişkin Harçlar Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Belediye Gelirleri Kanunu Uygulamaları.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Beldesi, ... Mahallesi ... No.lu Parselde şirketiniz adına kayıtlı bulunan ... m² yüzölçümlü taşınmazın ... Belediyesinin ... tarihli ve ... sayılı, ... Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ... tarihli ve ... sayılı Kararlarına istinaden ifraz

edildiği, ifraz sonucunda oluşan yeni parsellerden içerisinde fabrika binası bulunan ... No.lu Parselin tapu kütüğü beyanlar hanesine I inci ve III üncü derece arkeolojik sit alanı, ... No.lu Parselin tapu kütüğü beyanlar hanesine ise I inci derece arkeolojik sit alanı şerhlerinin konulduğu belirtilerek, söz konusu taşınmazlara ilişkin emlak vergisi muafiyetinizin hangi tarihten itibaren başlayacağı ve ifraz işleminden doğan tapu harcı ve imar durum ücretlerinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği muafiyet kapsamında bulunup bulunmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu Yönünden:

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 4 ve 14 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergileri ile ilgili daimi muafiyetler, 5 ve 15 inci maddelerinde de geçici muafiyetler düzenlenmiştir.

Anılan Kanunun 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, *"Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vukubulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer."*, 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında ise, *"Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın vukubulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer."* hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz."*

Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılincaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde yer almadığı anlaşılan söz konusu parsellerde yer alan taşınmazların arkeolojik sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş olması halinde, bu taşınmazların kültür ve tabiat varlıkları olarak belirlendiği tarihi takibeden taksitten itibaren emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, arkeolojik sit alanı bulunmakla birlikte üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmeyen taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin emlak vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu taşınmaz üzerinde, getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları bulunması halinde, bu yapılar yıkılincaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar emlak vergisi muafiyeti uygulanması mümkün değildir.

Belediye Gelirleri Kanunu Yönünden :

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu maddesinde kayıt ve suret harcı; 80 inci maddesinde imar ile ilgili harçlar (parselasyon harcı, ifraz ve tevhit harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı ve yapı kullanma izni harcı); 86 ila 94 üncü maddelerinde harcamalara katılma payları ve Ek 1 ila Ek 6 ncı maddelerinde de bina inşaat harcı düzenlenmiştir.

Ayrıca, anılan Kanunun 97 nci maddesinde, "*Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediyeye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir.*" hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, gerek 2464 sayılı Kanunun 97 nci maddesinde, gerekse 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinde, arkeolojik sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin ücretten istisna olduğuna ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığından, bu parsellerde yer alan taşınmazlardan ilgili belediyece imar durum ücreti alınması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, özelge talebiniz ve eklerinden söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak tapuda ifraza ilişkin işlemlerin yapıldığı anlaşıldığından, tapu harcının işlem anında peşin ödenmesi gerektiği hususu gözönünde bulundurularak bu aşamada 492 sayılı Harçlar Kanunu yönünden özelge tayini mümkün 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. — 16.09.2026