

# **3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesine İstinaden Arsa Vergisi Alınan Arazinin Emlak Vergisi hk.**

Sayı:

96620903-175[12-19-20-2015/1]-184581

Tarih:

28/12/2016

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 96620903-175[12-19-20-2015/1]-184581

28.12.2016

Konu : 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci  
maddesine istinaden arsa vergisi  
alınan arazinin emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, müvekkilinizin hissedarı oldukları --- taşınmazları arazi olarak kullandıkları, ekip biçtikleri ancak bu taşınmazlarla ilgili olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince yürütülen imar uygulaması çalışmaları devam ettiğinden --- Belediye Başkanlığının imar durum belgesi düzenleyemediği ve anılan Belediye Başkanlığının bu taşınmazları arsa olarak vergilendirdiği belirtilerek, söz konusu taşınmazlardan ilgili Belediyece arsa vergisi alınmasının mevzuata uygun olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, "*Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.*

*Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.*

*Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir.*

*Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar."* hükmü yer almaktadır.

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 nci maddesinde,

*a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,*

*b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan,*

*parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.*

*Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz."* hükmü bulunmaktadır.

Anılan Kanunun 18 inci maddesinde arazi vergisinin oranının binde 1, arsalarda ise binde 3 olduğu, bu oranların, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 6 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin (B/1) bölümünde, arsa deyiminin, üzerinde inşaat yapmak üzere parsellenmiş ve parselasyonu kamu otoritelerince onanmış arazi parçalarını ifade ettiği belirtilmiştir.

3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesinde, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu hükmü yer almaktadır.

Konuya ilişkin olarak *Dağca* Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan ... sayılı yazıda, ... parsel no.lu taşınmazların içerisinde bulunduğu alanda mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 09/11/2001 tarihinde onaylanan uygulama imar planlarına uygun olarak Belediyeleri tarafından 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesi gereği uygulamanın yapılmış olduğu, söz konusu uygulamanın ... İdare Mahkemesinin ... sayılı kararı ile Maliye Hazinesine ait 1759 parsel sayılı taşınmaz yönünden iptal edildiği, söz konusu parsellerin tapu kütüğünde arsa olarak kayıtlı olduğu, bu nedenle emlak vergisinin arsa olarak alındığı belirtilmektedir.

Ayrıca, anılan Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün ... sayılı yazılarında ise, ... parselleri kapsayan imar uygulaması çalışmalarının devam ettiği belirtilmektedir.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalar çerçevesinde söz konusu taşınmazların belediyece parsellenmiş olması durumunda kullanım şekline bakılmaksızın, parsellenmemiş olması durumunda ise, 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında aranılan hususları taşımaları ve zirai faaliyette kullanılmamaları halinde, arsaya ait oran üzerinden vergilendirmesi gerekmektedir.

Öte yandan, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirmesi gerekmektedir.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.