GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-47285862-175.01[2026/01]-43797

Özelge Tarihi
07.07.2026

Rezerv yapı alanında bulunan ve depremde yıkılan binanın arsasının emlak vergisi hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kahramanmaraş Defterdarlığı

Sayı : E-47285862-175.01[2026/01]-43797 07.07.2026

Konu : Deprem Bölgesinde Rezerv Alanlarda Emlak Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden;

- 6/2/2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerde yıkılan binanın arsasına ilişkin emlak (arsa) vergisinin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu gereğince iki yıl süre ile alınmadığı,

- Söz konusu arsanın bulunduğu alanın rezerv yapı alanı ilan edildiği ve 14/1/2026 tarihinde Hazineye devredildiği belirtilerek rezerv yapı alanı ilan edilen alanda bulunan arsa nitelikli taşınmaza ilişkin olarak, 2026 yılı emlak (arsa) vergisinin ilk taksitinin mükellef tarafından ödenip ödenmeyeceği hususunda görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu,

- 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina veya arazi vergisinin, bina, arsa veya arazinin maliki,

varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina, arsa veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği,

- 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyetin, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği,

- 14 üncü maddesinin (a) fıkrasında, kiraya verilip verilmediğine bakılmaksızın özel bütçeli idarelere (mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazilerin daimi olarak arazi vergisinden muaf olduğu,

- 19 uncu maddesinin;

a) Birinci fıkrasının (a) bendinde, arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı,

b) İkinci fıkrasında, vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyetin, bu olayın vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği,

c) Dördüncü fıkrasında, deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergilerin, bu olayların vukua geldiği tarihleri takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmayacağı,

- 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, arazi vergisinin; ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte, 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı,

- 30 uncu maddesinde, emlak vergisinin birinci taksitinin Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksitinin ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödeneceği,

hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, bahse konu arsa üzerindeki binanın 2023 yılında meydana gelen depremde yıkıldığı ve 14/1/2026 tarihinde Hazine adına tescil edildiği dikkate alındığında;

- Yıkılan binaya ilişkin emlak (bina) vergisi mükellefiyetinin, binanın yıkıldığı 6/2/2023 tarihini takip eden taksit (2023 yılı birinci taksit) itibarıyla sona erdirilmesi,

- Üzerinde bulunan binanın yıkılması nedeniyle söz konusu arsaya ilişkin emlak (arazi) vergisi mükellefiyetinin ise bu tarihi takip eden takvim yılı olan 2024 yılı itibarıyla

başlatılması, ancak 1319 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi uyarınca deprem sebebiyle yıkılan binanın arsasından bu olayın vukua geldiği tarihi (6/2/2023) takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süre (2024 ve 2025 yılları) ile emlak vergisi alınmaması,

- Söz konusu arsanın, Hazine adına tescil edildiği 14/1/2026 tarihi itibarıyla da 1319 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin (a) fıkrası uyarınca muafiyet şartlarını kazanması nedeniyle, bu tarihi takip eden taksitten (2026 yılı birinci taksitinden) itibaren emlak vergisinin alınmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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.