GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-66813766-175.01[5-2025/8]-6106

Özelge Tarihi
05.01.2026

Orta hasarlı binaların emlak vergisi muafiyetinden yararlandırılıp yararlandırılmayacağı hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-66813766-175.01[5-2025/8]-6106 05.01.2026

Konu : Orta hasarlı binalarda emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, 30/10/2020 tarihinde ... meydana gelen depremde ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parselde kayıtlı binalara ilişkin olarak, ... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısına istinaden tapuya "7269 sayılı Kanun kapsamında orta hasarlı binadır" şerhinin işlendiği, kat malikleri tarafından 16/2/2023 tarihinde güçlendirme ruhsatı alındığı, 14/7/2025 tarihinde güçlendirme işlemi tamamlanarak yeni yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği belirtilerek, söz konusu binalara ilişkin olarak;

- Güçlendirme işlemi tamamlanıncaya kadar geçen süre için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 uncu maddesi uyarınca emlak vergisi alınıp alınmayacağı,

- Güçlendirme işlemi tamamlandıktan sonra 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesi hükmü uyarınca geçici emlak vergisi muafiyetinden yararlanılıp yararlanılamayacağı

hususlarında görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 inci maddesinde, "Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir." ,

- 3 üncü maddesinde, "Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder. ..." ,

- 5 inci maddesinde, "...

c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (Deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vukubulduğu veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vukubulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takibeden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)

Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.

Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

...

Yukarıda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkur fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulduğu takdirde bildirim, olayın vukubulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)" ,

- 9 uncu maddesinde, "...

Oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergileri, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, bu olayların vukua geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz." ,

- 11 inci maddesinde, "Bina vergisi, ilgili belediye tarafından;

...

29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. ...",

- 30 uncu maddesinde ise "Emlak Vergisi birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.",

- 37 nci maddesinin ikinci fıkrasında, "Bu kanunda geçen "Vergi dairesi" tabiri, belediyeleri ifade eder."

hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin birinci bölümünde,

"A _ BİNA VERGİSİ

...

3. Muaflık ve İstisnalar

...

b) Geçici Muaflıklar

...

3. Tabiî afetler sebebiyle inşa edilen binaların muaflığı:

Maddenin (c) fıkrasında, birbirinden kolayca ayrılabilecek iki çeşit geçici bina vergisi muaflığı öngörülmektedir.

a) Deprem, su basması, yangın gibi tabiî afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kulanılmaz hale gelen vergi mükellefleri tarafından inşa edilen veya kamu kuruluşunca ilgili kanunlarına göre inşa edilip bu hak sahiplerine devir edilen binalara tanınacak geçici vergi muaflığı.

b) Yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından inşa edilen veya kamu kuruluşunca ilgili kanunlarına göre inşa edilip sözü edilen hak sahiplerine devir edilen binalara tanınacak gecici vergi muaflığı.

Söz konusu edilen geçici muaflık 10 yıllık bir devreyi kapsamakta ve binaların mesken olarak kullanılması veya meskenden başka maksada tahsis edilmesi herhangi bir önem taşımamaktadır. Ancak, bu binaların tabiî afete uğrayan veya binaları tabiî afetle zarar görmesi muhtemel olduğu tespit edilen mükellefler tarafından inşa edilmesi veya kamu kuruluşunca ilgili kanunlara göre inşa edilip hak sahiplerine devir edilmesi geçici vergi muaflığından yararlanmak bakımından gerekli bulunmaktadır.

Ayrıca, muafiyetten faydalanacak mükelleflerin İmar ve İskân Bakanlığından veya bu bakanlığın yetkili kıldığı il veya ilçe idare kurullarından afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi (aslı veya örneği) ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Şu kadar ki, afete maruz bulunduğu anılan Bakanlık veya yetkili kuruluşlarca ilânen tebliğ edilmişse böyle bir belge aranılmıyacaktır.

...

(a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muaflıklardan yararlanmak için mükelleflerin, sayılan hallerin vukuunda, keyfıyeti bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulmuş ise bildirim, olayın vukuu tarihinden itibaren üç ay içinde yapılabilecektir. Bu şart yerine getirilmediği takdirde fıkralarda yazılı diğer şartlar mevcut olsa dahi geçici muaflığın uygulanması mümkün değildir. (e) fıkrası için böyle bir bildirim zorunluğu olmadığından bu gibi hallerde muaflık vergi dairesince resen uygulanabilecektir.

Şu kadar ki, süresinde olmamakla beraber sonradan bildirimde bulunulması halinde muaflık, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olacak ve bu yıla kadar olan geçmiş dönemler için gerekli vergi tarh ve tahakkuk ettirilip tahsil olunacaktır.

...

5. Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi:

Kanunun 9 uncu maddesi, bu kanun hükümlerine göre vergi mükellefiyetinin ne zaman başlıyacağını ve ne zaman sona ereceğini tespit etmektedir.

...

Maddenin iki ve üçüncü fıkraları, mükellefıyetin ne zaman sona ereceğine ve mükellefiyet sona ermemekle beraber hangi hallerde verginin alınmıyacağına İLİŞKİN hükümler taşımaktadır.

...

Maddenin üçüncü fıkrasına göre ise, oturtulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binalara ait vergiler bu hallerin devam ettiği sürece alınmıyacaktır.

... Muaflık şartlarının kazanılmasında veya oturma veya kullanmanın yasaklanmasında beyan ve bildirim zorunluğu yoktur. Bu haller vergi dairesince öğrenildiği takdirde de gelecek taksitten itibaren mükellefıyetin sona erdirilmesi veya tahakkuk etmiş vergilerin terkin olunması mümkün bulunmaktadır.

..." açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen binalar ile ilgili olarak;

- Vergi mükellefleri tarafından, afetin vukubulduğu tarihten veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren, en geç 5 yıl içinde afetin vukubulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği yılı,

- Kamu kuruluşlarınca ilgili Kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı

takibeden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici bina vergisi muafiyetinden faydalandırılmaktadır. Ancak, bu muafiyetin uygulanabilmesi için, afete maruz kalındığına dair alınan belgenin vergi dairesine ibraz edilmesi ve vukubulan afete ilişkin keyfiyetin bütçe yılı içinde, olay bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulmuş ise üç ay içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. Süresinde bildirimde bulunulmaz ise bildirimin yapıldığı yılın sonuna kadar olan muafiyetten faydalanılamamakta, muafiyetten kalan süre kadar faydalanılabilmektedir.

Bu itibarla, söz konusu binalara yapılan güçlendirme işlemi, 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (c) fıkrası kapsamında, yeni bina inşa edilmesi olarak değerlendirilemeyeceğinden, anılan maddede yer alan geçici muafiyet hükmünün uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, bahse konu binaların 30/10/2020 tarihinde meydana gelen deprem nedeniyle yıkılmayan ancak hasarlı olması nedeniyle oturulması ve kullanılması Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binalardan olması durumunda, söz konusu binalara ait bina vergisinin, mükelleflerce bu durumun belediyeye bildirilmesi veya belediyece re'sen tespit edilmesi üzerine, yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaması, tahakkuk eden vergilerin ise terkin edilmesi 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 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.