GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-90792880-175.01[2025/8]-228695

Özelge Tarihi
25.04.2025

Hisseli olarak üzerine mesken intikal etmesi durumunda yararlanmakta olduğu indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasını etkileyip etkilemeyeceği hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-175.01[2025/8]-228695 25.04.2025

Konu : Emlak Vergisi Kanunu

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınızın incelenmesinden, kullanılmayan kagir bir evin 2025 tarihinde miras yolu ile hisseli olarak tarafınıza intikal ettiği belirtilerek, söz konusu hisseli kagir evin daha önce yararlanmakta olduğunuz indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanma durumunuzu etkileyip etkilemediği hususunda görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine

göre bina vergisine tabi olduğu,

- 3 üncü maddesinde, bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği, bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanların hisseleri oranında mükellef olacağı, elbirliği mülkiyette ise maliklerin vergiden müteselsilen sorumlu olacakları,

- 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, Cumhurbaşkanının, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkili olduğu, bu hükmün, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanacağı, muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hükmün uygulanmayacağı, geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığının yetkili olduğu,

- 11 inci maddesinde, bina vergisinin ilgili belediye tarafından 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı,

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

hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasının verdiği yetkiye dayanılarak muhtelif tarihlerde Bakanlar Kurulu Kararları çıkarılmış, 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de 2007 ve müteakip yıllar için kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Bahse konu indirimli bina vergisi oranı uygulamasının usul ve esasları ile ilgili olarak 38, 44, 45, 47 ve 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliğlerinde açıklamalar yapılmıştır.

Bu itibarla, yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilerek iki taksit halinde tahsil edilmekte olan bina vergisi, bütçe yılının tamamını kapsamakta olduğundan, 2025 yılında miras yoluyla tarafınıza hisseli kagir ev intikal etmesi nedeniyle, söz konusu evin kullanılıp kullanılmadığına bakılmaksızın, indirimli bina vergisi oranı
(sıfır) uygulamasının yararlanma koşullarını kaybettiğiniz yılı takip eden bütçe yılından

(1/1/2026) itibaren söz konusu uygulamadan yararlanmanız 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.