GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-96620903-175.01-197814

Özelge Tarihi
08.11.2024

Askeri yasaklı bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunan bina ve arazilerin emlak vergisi yönünden kısıtlı kabul edilip edilmeyeceği hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Muğla Defterdarlığı

Sayı : E-96620903-175.01-197814 08.11.2024

Konu : Askeri Yasaklı Bölgede Kısıtlı Emlak Vergisi Uygulaması Hakkında

İlgi yazınız eki özelge talep formunun incelenmesinden, ilçeniz, ... Mahallesi, .. ada, ... parselde kayıtlı, niteliği ev ve arsa olan taşınmaz için tapu kaydında "Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır." beyanının bulunduğu, bu nedenle söz konusu taşınmazın emlak vergisine kısıtlılık uygulanması talebinde bulunulduğu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 9 uncu maddesine göre askeri makamların muvafakati olmaksızın inşaat, tamirat ve tadilat yapılmasına izin verilmeyen, sadece Türk vatandaşlarının oturmalarına, meslek sanatlarını icra etmelerine ve arazide zirai

faaliyette bulunulmasına izin verilen bina ve arazinin kısıtlı kabul edilip edilmeyeceği hususunda görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

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 de bina ve arazi vergisinin bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 30 uncu maddesinde, kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunacağı; kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresinin, tevsikinin ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Bakanlığımızca, Milli Eğitim Bakanlığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Kısıtlı vergi uygulaması, söz konusu yetkiye istinaden hazırlanan ve 17/11/1986 tarih ve 19284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 9/11/1985 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre yapılmaktadır. Anılan Yönetmeliğin 2 nci maddesinde, "İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 9 uncu maddesinde, " İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Şu kadar ki, milli güvenliği sağlamak bakımından, gerekli görülecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde; bölgede oturanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, zirai faaliyetlerini, meslek ve

sanatlarını icra etmeleri Cumhurbaşkanı kararı ile sınırlandırılabilir.

b) Yabancı gerçek ve tüzelkişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Yabancılara ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını tespite Cumhurbaşkanı yetkilidir.

c) Yabancılar izin almadan geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar.

(2) Görevli yabancı uyruklu sivil kişilere izinler garnizon komutanlığının görüşü alınarak valiliklerce verilir.

(3) Görevli yabancı uyruklu asker kişilere izinler Genelkurmay Başkanlığınca verilir. Ancak bu yetki yönetmelikte belirtilecek komutanlıklara devredilebilir. Verilen izinlerden ilgili valiliklere de bilgi verilir.

d) Bölge içindeki genel yollardan geçilmesi ve bölgeden turistik amaçlarla yararlanılmasına dair esaslar yönetmelikte gösterilir.

e) Yasak bölge tesisinden itibaren gerektiğinde altı ay içinde buradaki taşınmaz malların durumları (Bina, tarla, bağ, bahçe, orman, bataklık gibi) hava fotoğraflarıyla tespit edilir. Aynı süre içinde bölgedeki taşınmaz malların mülkiyet ve zilyetliğinin kimlere ait olduğu mahalli ve mülki idarelerce tespit edilerek yetkili komutanlığa bildirilir.

f) Bölgenin savunma gücü ve gizliliğini ihlal etmemek şartıyla, taşınmaz mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirmek veya kesmek, bataklık ihdas etmek veya kurutmak gibi hususlarda özel kanunlarına göre ilgili mercilerce izin ve ruhsat verilmeden önce, bölgenin savunma gücü ve gizliliği yönünden yetkili komutanlığın izninin alınması zorunludur. Yetkili komutanlıktan izin isteminde bulunulurken verilecek dilekçede yapılacak işin niteliği açıklanarak ilgili belge ve planların tasdikli birer örneği eklenir. Yetkili komutanlık bu istemi kabule değer görmediği takdirde ret sebebini gerekçesiyle birlikte yazılı olarak dilekçe sahibine bildirir. İtiraz vukuunda konu bir kere de Genelkurmay Başkanlığınca tetkik edilerek sonuçlandırılır.

İzin ve ruhsata tabi olmayan mahal veya işlerde de yukarıdaki fıkra hükümleri uygulanır. Bu şekilde başlatılmış olan işlerde yapılacak tadilat istekleri hakkında da aynı usul ve esaslar uygulanır.

g) Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen veya komutanlıkça kabul edilen şartlara uymayan her türlü inşaat ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, komutanlığın tayin ve tebliğ edeceği süre içinde sahipleri tarafından yıktırılır. Süresi içinde yıkılmaması halinde yetkili komutanlığın istemi üzerine mahalli mülki idare amirliğince başkaca bir işlem ve karara gerek kalmadan yıktırılır ve masrafı sahiplerinden alınır. ..." hükümleri yer almaktadır.

Bu itibarla, kısıtlı emlak vergisi uygulaması, imar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar için mümkün olup, askeri yasaklı bölgede bulunan taşınmazların, Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında kısıtlı olduğunun tevsiki halinde bu taşınmazlar için kısıtlı vergi uygulanması mümkün bulunmaktadır.

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.