GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-97895701-175.01[2023/6.1-25]-1271069

Özelge Tarihi
18.09.2024

"Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" kaydı bulunan meskenin değerli konut vergisi muafiyeti hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-175.01[2023/6.1-25]-1271069 18.09.2024

Konu : Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır Kaydı Bulunan Taşınmazın Değerli Konut Vergisi Muafiyeti Hk.

İlgi (a) ve ilgi (c)'de kayıtlı özelge talep formlarınız ve eklerinin incelenmesinden, maliki bulunduğunuz ... yılında 1.grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ... İli, ... İlçesi, ... Ada, ... Parselde kayıtlı taşınmazınız ile ... İli, ... İlçesi, ... Ada, ... Parsel, ... ve ... bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarınıza ilişkin olarak değerli konut vergisinden muaf olup olmayacağınız hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 42 nci maddesinde, "Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının (2022 yılı için: 6.173.000, 2023 yılı için: 9.967.000, 2024 yılı için: 12.880.000) üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir."

- 44 üncü maddesinde, "Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. ..."

- 45 inci maddesinde, "Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder. ..."

- 46 ncı maddesinde, "Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

...

b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.). ..."

hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 15/1/2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin "Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı" başlıklı 2 nci maddesinde,

"(1) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

(2) Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir. ..." denilmektedir.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 21 inci maddesinde,

"Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları

içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz.

Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılıncaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz. 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa göre Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya işyeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıkları yukarıdaki fıkradaki muafiyetten yararlanamazlar. ..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıklarının değerli konut vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktadır. Ancak, söz konusu varlıklar üzerinde kanunlara aykırı eklentilerin bulunması halinde, bu aykırılıklar giderilinceye kadar bahse konu muafiyet hükmünün uygulanması mümkün bulunmadığı gibi 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa göre Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya iş yeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıklarının da her halükarda 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen söz konusu muafiyetten yararlanmaları mümkün değildir.

Ayrıca, konuya ilişkin olarak ilgili Tapu Müdürlükleri, Belediye Başkanlıkları ve ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı ... İmar Şube Müdürlüğü ile yapılan yazışmalardan;

- ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parselde bulunan ... bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 2022 yılında 7.654.680,78 TL, 2023 yılında 12.359.630,32 TL olduğu,

- ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parselde bulunan ... bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 2022 yılında 7.595.018,33 TL, 2023 yılında 12.263.296,35 TL olduğu,

- ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parselde bulunan mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 2022 yılında 35.551.000 TL ve 2023 yılında 57.402.000 TL olduğu, taşınmaza ... tarihinde "1. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır" şerhinin konulduğu ve ... tarih onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında sahil şeridinde kaldığı

anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parselde bulunan mesken nitelikli taşınmazın Boğaziçi Sahil Şeridinde kalması nedeniyle, 2863 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan muafiyetten yararlanması mümkün değildir. Ayrıca, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada, ... Parsel üzerinde ... ve ... numaralı iki ayrı bağımsız bölüm olduğu dikkate alındığında,

maliki bulunduğunuz üç adet mesken nitelikli taşınmazın değerli konut vergisinin konusuna girdiği, bahse konu taşınmazlardan en düşük bina vergi değerine sahip olan mesken nitelikli tek taşınmaz için değerli konut vergisi muafiyetinin uygulanması gerektiği, diğer taşınmazların ise beyan edilerek tahakkuk edecek verginin ödenmesi gerektiği tabiidir.

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.