

NOT: Deprem sebebiyle hasarlı binalardan emlak vergisinin hangi şartlarda alınıp alınmayacağı hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2839733-

09/02/2022

Konu : GÖRÜŞ (Deprem Sebebiyle Hasarlı Binalara Ait Emlak Vergisi Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: Belediye Başkanlığının 04.01.2022 tarihli ve 67717 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen 6,9 büyüklüğündeki depremde orta hasarlı olan ve kullanılmamasına rağmen yıkımı gerçekleştirilmeyen veya güçlendirme işlemi yapılan binalarla ilgili olarak emlak vergisi muafiyetinin uygulanıp uygulanmayacağı, hasarlı olan binaların yıkım işleminden itibaren 2 yıl süre içerisinde inşası tamamlanmayan taşınmazlardan bina veya arsa vergisinin ne kadar süre ile alınıp alınmayacağı konusunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun;

“Mevzu” başlıklı 1 inci maddesinde “Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.” hükmü,

“Geçici muafıklar” başlıklı 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 bulunduğu 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.

...

Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkür 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, bildirim yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)” hükmü,

“Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi” başlıklı 9 uncu maddesinde “(Değişik birinci fıkra: 3/4/2002-4751/2 md.) Bina vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vukubulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer.

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.” hükmü,

“Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi” başlıklı 19 uncu maddesinde “(Değişik: 19/7/1972 - 1610/12 md.)

Arazi vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın vukubulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer.

Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine yasaklama tarihini izliyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.

Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergiler, bu olayların vukua geldiği tarihleri takibeden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz.

Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takipeden bütçe yılından itibaren sona erer.” hükmü,

“Bildirim verme ve süresi” başlıklı 23 üncü maddesinde “(Değişik: 3/4/2002-4751/2 md.)

Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirim verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.

Bildirimler;

a) Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başladığı bütçe yılı içerisinde,

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi, münferiden de bildirim verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise bildirim münferiden verilir.

...” hükmü,

“Vergi değerini tadil eden sebepler” başlıklı 33 üncü maddesinde “ Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

...
2. (Değişik : 17/7/1972 - 1610/23 md.) *Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;*

...” hükmü yer almaktadır.

(Hazine) ve Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü (Gelir İdaresi Başkanlığı) nün 07.04.2000 tarihli ve B.07.0.GEL.0.66/6685-4245/15904 sayılı yazısında “...

1- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, “Yanan, yıkılan tamamen kullanılmaz hale gelen ... binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer...” hükmüne yer verilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasında da, oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergilerinin, 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 alınmayacağı belirtilmiştir.

Konu hakkında 26 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 5 numaralı bölümünde gerekli açıklama yapılmıştır.

Söz konusu tebliğde de açıklandığı üzere, 17 Ağustos 1999 tarihinde Marmara Bölgesi ve civarında meydana gelen deprem nedeniyle yıkılan, yanan veya tamamen kullanılmaz hale gelen binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayın meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona erecektir. Dolayısıyla, Belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde bulunan söz konusu binalardan dolayı daha önce bina vergisi mükellefiyeti bulunanlar, bu verginin 1999 yılı ikinci taksitini ödemeyeceklerdir.

Binaların yıkılması, yanması veya tamamen kullanılamaz hale gelmesi nedeniyle bu binaların bina vergisi mükellefiyeti sona erecektir. Ancak, bu binalar arsa vasfını kazanacaklardır. Bu durum, 33 üncü maddeye göre vergi değerini tadil eden sebeplerden olup mükellefler, arsalarının bulunduğu belediyeye 1999 yılı sonuna kadar arsa vergisi beyannamesi vereceklerdir. (Mücbir sebeplere ilişkin hükümler saklıdır.)

Ancak, Emlak Vergisi Kanununun 19 uncu maddesine göre deprem sonucu yıkılan, yanan veya tamamen kullanılamaz hale gelen binaların arsalarına ait vergilerin, bu olayların meydana geldiği 1999 yılını takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süreyle (2000 ve 2001 yıllarında) ödenmesi söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca, hasarlı olup oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binalar var ise bu binaların vergileri de mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, bu olayların meydana geldiği tarihten sonra gelen taksitlerden itibaren, yasaklama halinin devam ettiği sürece alınmaması gerekmektedir.

Orta hasarlı olup oturulması ve kullanılması konusunda idarece yasaklama olmamasına rağmen mükelleflerce geçici bir süre kullanılmayan, dolayısıyla mevcut hasarların tamirinden sonra kullanılması mümkün olan binalara ait emlak vergisinin ise ödeneceği tabidir.

...” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen hükümlerin değerlendirilmesinde;

1- Deprem nedeniyle yıkılan, yanan veya tamamen kullanılmaz hale gelen ve kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binalardan dolayı mükellefiyetin bu olayın meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği, dolayısıyla idareniz sınırları içinde bulunan söz konusu binalardan daha önce bina vergisi mükellefiyeti bulunanların bu verginin 2020 yılı ikinci taksitini ödemeyecekleri, bu hallerin devam ettiği sürece de alınmayacağı,

2- Hasarlı binaların yıkılması sonucu bu binaların bina vergisi mükellefiyetinin sona ereceği ve bu binaların arsa vasfını kazanacağı, bu durum Emlak Vergisi Kanunu'nun 33 üncü maddesine göre vergi değerini tadil eden sebeplerden olup mükelleflerin mücbir sebeplere ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla belediyenize olayın meydana geldiği tarihten itibaren süresi içerisinde arsa vergisi bildiriminde bulunmaları gerektiği,

3- Deprem sonucu yıkılan, yanan veya tamamen kullanılamaz hale gelen binaların arsalarına ait vergilerin, bu olayların meydana geldiği 2020 yılını takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süreyle (2021 ve 2022 yıllarında) ödenmeyeceği,

4- Oturulması ve kullanılması konusunda idarece yasaklama olmayan orta hasarlı binaların mevcut hasarlarının tamirinden sonra kullanılması halinde bina vergisinin ödenmesi gerektiği,

Deđerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Geređi

..... Başkanlığına

Bilgi

.....Valiliđine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)