

Belediye Ve Mucavir Alan Sınırları Dışında Bulunan Arazi, Arsa Ve Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazilerin Arazi Vergisi Karşısındaki Durumu

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Emlak Vergisi Sirküleri/1

Konusu: Belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin arazi vergisi karşısındaki durumu.

Tarihi: 05.11.2003

Sayısı: B.07.0.GEL.0.66/6654-256

İlgili olduğu maddeler: Emlak Vergisi Kanunu madde 12, 14

1 - Giriş

Belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerden hangilerinin arazi vergisine tabi olacağına yönelik olarak Bakanlığımıza iletilmiş sorulara ilişkin açıklamalar, bu sirkülerin konusunu oluşturmaktadır.

2. Belediye ve Mucavir Alan Sınırları Dışında Bulunan Arazi, Arsa ve Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazilerin Arazi Vergisi Karşısındaki Durumu.

Bilindiği gibi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin (g) fıkrasında, belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arazilerin, kiraya verilmemek şartıyla arazi vergisinden daimi olarak muaf olduğu belirtilmiş, aynı fıkranın parantez içi hükmünde ise gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve araziler hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziler için bu muafiyet hükmünün uygulanmayacağı hususuna yer verilmiş bulunmaktadır.

Bu hükme göre, belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan araziler kiraya verilmemek şartıyla arazi vergisinden daimi olarak muaf tutulacaktır. Belirtilen bu yerlerde bulunan arazilerden ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılanlar için ise muafiyet uygulanmayacaktır.

Türk Ticaret Kanununda, ticari ve sınai faaliyetlerin neler olduğu hususu “Ticari İşler” başlığı altında belirtilmiş olup, turistik faaliyetler de ticari faaliyet kapsamına girmektedir. Buna göre, ticarethane veya fabrika yahut ticarethane şeklinde işletilen diğer müesseseyi ilgilendiren muamele, fiil ve işler ticari işlerdir. Ticarethane veya fabrika yahut ticari şekilde işletilen diğer müesseseler de ticari işletme sayılmaktadır.

Dolayısıyla, ticarethane veya fabrika yahut ticari şekilde işletilen ticari bir işletmenin faaliyetinde kullanılan arazinin, belediye ve mucavir alan sınırları dışında da olsa emlak vergisi muafiyetinden yararlandırılmayıp arazi vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Ticari işletmeye dahil bir arazinin satılması halinde elde edilecek kazanç ile ticari işletmeye dahil bir arazinin kiraya verilmesi halinde elde edilecek kira geliri, safi kazancın tespitinde hasılatı dahil edilmekte ve ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmektedir. Bu nedenle, ticari, sınai veya turistik bir işletmenin işlerinde bilfiil kullanılsa dahi, işletmeye kayıtlı olup, belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arazinin anılan hüküm çerçevesinde arazi vergisine tabi tutulması gerekir.

Kurumlar vergisinden muaf olan yapı kooperatiflerinin belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arazileri ise kiraya verilmemek şartıyla muafiyetten yararlandırılacaktır.

Belediye ve mucavir alan sınırları dışında bulunan arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziler ise, muafiyet kapsamına girmediğinden ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde

kullanılsın kullanılmasın, muafiyetten yararlandırılmayacak, dolayısıyla arazi (arsa) vergisine tabi tutulacaktır.

Gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziler ise daimi muafiyetten faydalandırılacaktır.

Öte yandan, Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin (g) fıkrası hükmüne göre muafiyet kapsamına girmeyen arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin, anılan maddenin diğer fıkralarındaki şartları taşıması halinde, ilgili fıkra hükümlerine göre muaf tutulacakları tabiidir.

3. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunan Arsa ve Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arsa ifadesinden, 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” ın 1 inci maddesinin (c) ve (d) fıkralarında belirtilen yerlerin anlaşılması gerekmektedir.

Buna göre, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da;

- Konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları,
- Deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai ve turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılacaktır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve yukarıda belirtilen kapsama girmeyen arazi ve arazi parçaları ise arazi olarak değerlendirileceği açıktır.

4. Belediye ve Mücavir Sınırları Dışında Bulunan Taşınmazlara Ait Arazi Vergisini Tarha Yetkili Belediye.

Emlak Vergisi Kanununun 21 inci maddesinin son fıkrası hükmüne göre, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait arazi vergisini tarha yetkili olacak belediyenin, ilgili valiler tarafından belirlenmesi gerekmektedir. Valilerin bu yetkileri kullanırken, söz konusu arsa ve arazilerin bulunduğu yerlerin iktisadi ve coğrafi bakımdan bağımlı ve yakın olan belediyeleri seçme konusunda gerekli özeni gösterecekleri tabiidir.

Osman ARIOĞLU

Gelirler Genel Müdürü

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA