

İmar Planında Park Alanında Kalan Binalara Emlak Vergisi Uygulanıp Uygulanmayacağı

Bu görüş, mükelleflerin, imar planında park alanında kalan binalarına İmar Kanunu uyarınca emlak vergisi uygulanıp uygulanmayacağına ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.GEL.0.66/6654-256/5197

Tarih: 16.02.1999

Konu: Mükellefin, imar planında park alanında kalan 2 adet binasının İmar Kanunu uyarınca emlak vergisi uygulanıp uygulanmayacağı hk.

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne)

..... tarafından Bakanlığımıza verilen 18.08.1998 tarihli dilekçe ve ekleri Belediye Başkanlığının 20.08.1998 tarih ve sayılı yazısı ile 20.10.1998 tarih ve sayılı yazısı ve eklerinin birer örneği ilişik olarak gönderilmiştir.

Mükellef dilekçesinde, imar planında park alanında kalan iki adet binasının 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca emlak vergisinden muaf tutulmasını, ayrıca

arsaları için 1998 genel beyan dönemine ait verdiği emlak (arsa) vergisi beyannamesinde bildirdiği değere binde 3 oranının uygulanmasını istemektedir.

..... Belediye Başkanlığının yazıları ve eklerinin incelenmesinden, 85007 nolu imar planı ile park alanında kalan'na ait iki adet bina için İmar Kanununun 13 üncü maddesindeki emlak vergisi ödenmesinin durdurulması hükmünün uygulanmadığı ve söz konusu binalarla ilgili olarak mükellefin 1998 yılı genel beyan döneminde beyan ettiği 8 milyar matrah üzerinden eski orana göre vergi hesaplandığı anlaşılmaktadır.

Konu ile ilgili gerekli açıklama aşağıda yapılmıştır.

1. 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü maddesinde resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği, ancak imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma şeklinin devam edeceği, imar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapı-lıncaya kadar emlak vergisi ödenmesinin durdurulacağı, kamulaştırmanın yapılması halinde, durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek emlak vergisinin kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

İmar planında park alanında kalan ve imar programına alınmayan'na ait iki adet bina için İmar Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca emlak vergisi ödenmesinin durdurulmasına imkan bulunmamakta olup, Belediye Başkanlığının bu yöndeki uygulaması uygun görülmüştür.

2. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29.07.1998 tarih ve 23417 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4369 sayılı Kanunla değişik 8 ve 18 inci maddeleri hükmüne göre bina vergisi oranı binde 5'den binde 2'ye, meskenlerde binde 4'den binde 1'e, arsalarda binde 6'dan binde 3'e, arazide ise binde 3'den binde 1'e indirilmiştir.

Diğer taraftan, 4369 sayılı Kanunun geçici 2'nci maddesine göre, gerek beyanını yenileyen, gerekse 29.07.1998 tarihinden itibaren yeni beyanda bulunan mükellefler adına 1998 yılı için tarh edilecek vergi, asgari değerler üzerinden Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişmeden önceki hükümlerine göre hesaplanacak vergiden düşük olamayacaktır.

Bu hükümlere göre, sahibi bulunduğu iki adet mesken binası için 1998 genel beyan dönemine ait emlak (bina) vergisi beyannamesini 10.08.1998 tarihinde veren ve 8 milyar

lira matrah beyan eden adına bu matraha binde 1 oranı uygulanmak suretiyle vergi tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir. Zira, asgari beyan değeri üzerinden hesaplanan vergi, beyan edilen matrah üzerinden hesaplanan ve tahakkuk ettirilen bu vergiden daha düşük bulunmaktadır.

Öte yandan, Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesine istinaden hazırlanan ve 17.11.1986 tarih ve 19284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" in 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" hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla,'na ait imar planında park alanında kalan sözkonusu iki adet bina için kısıtlı vergi uygulanması, dolayısıyla tahakkuk eden verginin 1/10'unun tahsil edil-mesi, 9/10'unun ise tecil edilmesi gerekir.

3. Yukarıda belirtilen geçici 2 nci madde hükmüne göre, adı geçen mükellefin beyan ettiği arsaların rayiç bedelleri toplamı olan 3.703.000.000 lira üzerinden hesaplanan arsa vergisi ($3.703.000.000 \times \% 03 =$) 11.109.000 lira olup, asgari değerler toplamı olan 3.700.300.000 lira üzerinden binde 6 oranında hesaplanan ($3.700.300.000 \times \% 06 =$) 22.201.801 lira vergiden düşük bulunduğundan, mükellefin 1998 yılı için ödeyeceği arsa vergisinin, asgari değerler üzerinden hesaplanan 22.201.801 lira olması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve konu hakkındaki Bakanlıkları görüşünün belirlenerek gerekli duyurunun yapılmasını arz ederim.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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