

Yapı Kooperatiflerinin Maliki Bulunduğu ve İmar Planında Umumi Hizmet Alanlarına Ayrılmış Taşınmazların Emlak Vergisi

Bu görüş, Yapı Kooperatiflerinin maliki bulunduğu ve imar planında umumi hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları için kısıtlı emlak vergisinin uygulanıp uygulanmayacağına ve imar programına alınmadığından kamulaştırma işlemleri yapılamayan bu taşınmazlara ait emlak vergisi ödemelerine ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.GEL.0.66/6685-4818

Tarih: 30.09.2003

Konu:-

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

..... Yapı Kooperatifi tarafından Başbakanlığa verilen ve ilgisi nedeniyle Bakanlığımıza intikal ettirilen 30.7.2003 tarih ve 78/774 sayılı dilekçe ile Eskişehir İli, Belediye Başkanlığının GLR.6026-15914 sayılı yazısının birer örneği ilişik olarak gönderilmiş ve

emlak vergisi uygulaması ile ilgili olarak gerekli açıklama aşağıda yapılmıştır.

..... Belediye Başkanlığının yazısında.... Yapı Kooperatifinin maliki bulunduğu ve imar planında umumi hizmet alanlarına (okul, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi ve benzeri) ayrılmış bulunan taşınmazları için kısıtlı (1/10 oranında) vergi uygulandığı, imar programına alınmadığından kamulaştırma işlemleri yapılamayan bu taşınmazlara ait emlak vergisi ödenmesinin durdurulmasına imkan bulunmadığı bildirilmektedir.

Bilindiği gibi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 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, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Bakanlığımızca, Milli Eğitim ve Bayındırlık ve İskan ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Kısıtlı vergi uygulaması bu hükme 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.

Sözü edilen 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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, İmar Kanununun 13 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre, imar planında belirtilen hizmetlere ayrılması nedeniyle inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsaların imar programına alınması halinde, emlak vergisi ödenmesinin, arsanın programa alındığı

tarihi takip eden taksitten itibaren kamulaştırma yapılınca kadar durdurulması, kamulaştırmanın yapılması halinde ise, durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk eden ve ödenmesi durdurulmuş olan emlak vergisinin kamulaştırmayı yapan idareden tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bu hükümlere göre, imar planında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, Pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan ve bu nedenle inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar için, bu arsaların bulunduğu alan imar programına alınınca (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar kısıtlı emlak vergisi uygulanması, yani verginin 1/10'unun tahsil edilmesi, 9/10'unun ise tecil edilmesi gerekmektedir.

İmar planlarında, yukarıda belirtilen hizmetlere ayrılan arsalarla kısıtlamanın devam ettiği sürece kısıtlı vergi uygulanması gerekir.

Bu durumda, Belediye Başkanlığınca Yapı Kooperatifinin maliki bulunduğu ve imar planında umumi hizmet alanlarına (okul, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi ve benzeri) ayrıldığı anlaşılan taşınmazları için kısıtlı (1/10 oranında) vergi uygulanması, dolayısıyla söz konusu taşınmazlar için tahakkuk eden verginin (1/10)'unun tahsil edilmesi, (9/10)'unun ise tecil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, imar planında umumi hizmet alanlarına (okul, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi ve benzeri) ayrılan yerler için imar programı yapılmadığına göre, emlak vergisi ödenmesinin durdurulması mümkün değildir.

Konu ile ilgili olarak Belediye Başkanlığınca yapılan uygulamada kanuna aykırı bir husus bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini ve konu hakkındaki Bakanlıkları görüşünün belirlenerek Belediye Başkanlığına ve adı geçen Kooperatife 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