

Yeniden İnşa Edilen Bina veya Binaların Emlak Vergisi

Bu görüş, yeniden inşa edilen bina veya binaların vergisinin arsalarının vergilerine göre nasıl olacağına ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.GEL.0.66/6654-345/18219

Tarih: 10.05.1999

Konu: Emlak Beyanı hk.

.....

İlgi: 9.3.1999 tarihli dilekçeniz.

Dilekçeniz incelendi.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 23/b maddesinde, yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmaya başlandığı bütçe yılı içerisinde, bina bütçe yılının son üç ayı içinde bitmiş veya bitmeden kullanılmaya başlanmış ise üç ay içinde binanın bulunduğu yerdeki ilgili vergi dairesine (ilgili belediyeye) değişiklik nedeniyle emlak (bina) vergisi beyannamesi verileceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 8 inci maddesinin son paragrafında da "Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz." denilmektedir.

8 inci maddedeki bu hüküm, arsa üzerine yeni bina inşa edilmesi halinde, binanın arsasına ait vergiden düşük vergi alınmamasını sağlamaya yöneliktir,

Buna göre, inşaatı 1999 yılında biten mesken bina ve binaları için değişiklik nedeniyle verilecek bina vergisi beyannamesinde bildirilecek matrah üzerinden hesaplanacak ve 2000 yılında ödenecek bina vergisinin, bu bina veya binaların arsa payı üzerinden hesaplanacak arsa vergisinden az olması halinde, arsa payı üzerinden hesaplanacak arsa vergisinin bina vergisi olarak tarh, tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekmektedir.

Ancak, Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (a) fıkrası hükmü uyarınca mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin vergi değerinin $\frac{1}{4}$ 'ü inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılmaktadır.

Buna göre, geçici mesken muafiliğinin uygulanmasının söz konusu olduğu durumda karşılaştırma, muafiyet miktarının düşülmesinden önceki vergi değeri esas alınmak ve bu değer üzerinden hesaplanacak vergi gözönünde bulundurulmak suretiyle yapılır.

Bu durumda, yeni inşa edilen mesken binalarında beyan edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi ile, arsasının vergisi karşılaştırılacak, aradaki fark, bina veya binaların vergi değerinden $\frac{1}{4}$ muafiyet düşüldükten sonra kalan matraha % 01 bina vergisi nispetinin uygulanması sonucu bulunan miktara ilave edilecektir.

Yeniden inşa edilen bina veya binaların vergisinin, arsasının vergisinden az olmamasını sağlamak için yapılacak karşılaştırma sadece arsa üzerine yeni inşa edilmesi halinde değişiklik nedeniyle emlak (bina) vergisi beyannamesi verilmesi gereken hallerde yapılacaktır. Bundan sonraki bina vergisi beyannamesi verilmesinin gerektiği durumlarda bu karşılaştırmının yapılmasına fiilen imkan bulunmamaktadır.

Öte yandan, inşaatı 1999 yılında biten veya binalara ait emlak (bina) vergisi mükellefiyeti 2000 yılından itibaren başlayacağından, 1999 yılında, 1998 yılı genel beyan dönemi nedeniyle verilen arsa vergisi beyannamesinde bildirilen matrahı, 1998 yılına ait %77.8 nispetindeki yeniden değerlendirme oranında artırılarak hesaplanacaktır. 1999 yılına ait arsa vergisinin ise bu suretle hesaplanan matrah üzerinden binde 3 oranında hesaplanarak ödeneceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.

Daire Başkanı

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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