

DUYURU: 24.10.2016/72

29.09.2016 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan **“69 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği”**nde, şirketimizce hazırlanan 02.09.2016/9 sayılı Tamim’de detaylı olarak açıklanan **“6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”** ile Emlak Vergisi Kanunu’nda yapılan değişikliklere ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Söz konusu Tebliğ’de yer alan düzenlemeler, özetle aşağıdaki gibidir:

I- 69 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞ:

A- Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında İnşa Edilen Binalar İçin Geçici Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulaması:

6728 sayılı Kanun ile Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5. maddesine eklenen (g) fıkrasına göre, yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.

Söz konusu muafiyet, bina inşaatının sona ermesini takip eden bütçe yılından itibaren başlayacak olup binanın kısmen kullanılmaya başlanması halinde ise muafiyet **kısmen kullanılmaya başlanılan kısımlar için** uygulanacaktır.

Binalar için geçerli emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

- ✓ Bina inşaatının yatırım **teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce** sona ermiş olması,
- ✓ Yeni inşa edilen binaya ilişkin olarak verilecek **emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte teşvik belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi**

gerekmektedir.

Ancak, teşvik belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi ile birlikte verilmemiş olması, geçmiş yıllara ilişkin olarak geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilme hakkını ortadan kaldırmayacaktır.

Teşvik belgeleri kapsamında inşa edilen binalar ile ilgili geçici emlak vergisi muafiyetinin uygulanma durumu, teşvik belgesi ve belge konusu yatırıma ilişkin tamamlama vizesi tarihi itibarıyla aşağıda özetlenmiştir.



YATIRIM TEŞVİK BELGESİ TARİHİ		
	01.01.2017 Öncesi	01.01.2017 Sonrası
Tamamlama Vizesi 01.01.2017 Öncesinde Yapılmış	✓ 01.01.2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.	
Tamamlama Vizesi 01.01.2017 Sonrasında Yapılmış	✓ <u>İnşaları 01.01.2017 tarihinden sonra sona eren binalar</u>, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. ✓ <u>İnşaları 01.01.2017 tarihinden önce sona eren binalara</u> ilişkin olarak, 01.01.2017 tarihine kadar geçen süreler için geçici emlak vergisi muafiyeti uygulanmayacak olup yatırım teşvik belgesinin bir örneğinin ilgili Belediyeye verilmesi durumunda, 5 yıllık muafiyet süresinden muafiyetin uygulanmadığı süreler düşüldükten sonra kalan süre kadar emlak vergisi muafiyeti uygulanacaktır.	✓ Yeni inşa edilen binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyile birlikte yatırım teşvik belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması şartıyla binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile faydalanabilecektir.

B- Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Yapılan Yatırımlar İçin İktisap Olunan Veya Tahsis Edilen Arazilere İlişkin Geçici Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulaması:

6728 sayılı Kanun ile Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 15. maddesine eklenen (e) fıkrasına göre, yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler yatırım teşvik belgesi süresince geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. Kanunun 12. maddesi gereği arazi tabiri arsaları da içerdiğinden, arazilerin yanı sıra arsalar da muafiyet kapsamında yer almaktadır.

Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılabilmesi için, arazinin teşvik belgeli yatırımlar için iktisap veya tahsis edildiğinin ilgili belediyeye bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyet uygulaması, **arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren başlayacak**, bu süre zarfında bildirim yapılmazsa, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından



itibaren muafiyet uygulanacak ve **bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı kaybolacaktır.**

Arazi ve arsalar için geçerli emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

- ✓ İlgili arsa ve/veya arazinin, teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce iktisap olunması veya tahsis edilmesi,
- ✓ Arazinin/Arsanın belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin, teşvik belgesinin bir örneğiyle birlikte ilgili belediye bütçe yılı içerisinde bildirilmesi

gerekmektedir.

Teşvik belgeleri kapsamında iktisap olunan veya tahsis edilen arazi ve/veya arsalar ile ilgili geçici emlak vergisi muafiyetinin uygulanma durumu, teşvik belgesi ve belge konusu yatırıma ilişkin tamamlama vizesi tarihi itibarıyla aşağıda özetlenmiştir.

YATIRIM TEŞVİK BELGESİ TARİHİ		
	01.01.2017 Öncesi	01.01.2017 Sonrası
Tamamlama Vizesi 01.01.2017 Öncesinde Yapılmış	✓ 01.01.2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler ve/veya arsalar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.	
Tamamlama Vizesi 01.01.2017 Sonrasında Yapılmış	✓ <u>01.01.2017 tarihinden sonra iktisap olunan veya tahsis edilen araziler/arsalar</u> , belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmesi durumunda, iktisap olundukları veya tahsis edildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.	✓ Arsa ve/veya arazinin belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin yatırım teşvik belgesinin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmesi durumunda, iktisap olundukları veya tahsis edildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılabilecektir.



	✓ <u>01.01.2017 tarihinden önce iktisap olunan veya tahsis edilen arazilerin/arsaların</u>, belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye 2017 yılı emlak vergisinin 1. taksitinin ödeme süresinin sonuna kadar bildirilmesi durumunda, 01.01.2017 tarihinden itibaren teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmesi mümkün olacaktır.	
--	---	--

C- Yatırım Teşvik Belgesinin İptal Edilmesi:

Yatırım teşvik belgesinin iptali durumunda, belge kapsamında inşa edilen binalar ile yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin olarak muafiyetten faydalandığı için tahsil edilmeyen emlak vergileri, Vergi Usul Kanunu ve Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde ilgili belediyelerce tahsil edilecektir.

Saygılarımızla,

Yukarıda yer verilen açıklamalara ilişkin detaylı bilgi almak ve diğer sorularınız için info@centrumauditing.com adresinden veya (0216 504 20 66) numaralı telefondan bizlerle irtibat sağlamanızı öneririz. Centrum Denetim, merkezi "Akasya Acıbadem AVM A Kule Kat:21 D:91-95-96 Acıbadem, Üsküdar/İstanbul" adresinde bulunan, Yeminli Mali Müşavir Burçin Gözlüklü adına tescilli bir markadır. Yeminli Mali Müşavir Burçin Gözlüklü İstanbul YMM Odası'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Ayrıntılı bilgi için www.centrumdenetim.com internet adresini ziyaret edebilirsiniz.

