

Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

## **EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 69)**

### **Amaç ve kapsam**

**MADDE 1** - 9/8/2016 tarihli ve 29796 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 15/7/2016 tarihli ve 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesine (g) fıkrası ve 15 inci maddesine (e) fıkrası eklenmiş olup söz konusu düzenlemeler ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamalar yapılmıştır.

### **Yasal düzenlemeler**

**MADDE 2** - (1) 6728 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle, 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.”

(2) 6728 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesiyle, 1319 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (d) fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince.”

Söz konusu düzenlemelerin yürürlük tarihi 1/1/2017 olarak belirlenmiştir.

### **Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalar için geçici emlak vergisi muafiyeti uygulaması**

**MADDE 3** - (1) Yapılan düzenleme ile Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır.

(2) Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılabilmesi için;

- Bina inşaatının Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce sona ermiş olması,

- İnşa edilecek binaya ilişkin 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği verilecek olan emlak vergisi (bina) bildiriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi gerekmektedir.

Ancak, Yatırım Teşvik Belgesinin ilgili belediyeye zamanında verilmemiş olması geçmiş yıllara ilişkin geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanma hakkını düşürmeyecektir.

(3) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden sonra alınan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar için geçici emlak vergisi muafiyeti uygulanacaktır. Bu muafiyetin uygulanmasında, inşa edilen binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimleriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması gerekecek ve geçici emlak vergisi muafiyetinden binaların inşalarının sonra erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile yararlanılabilecektir.

**ÖRNEK 1:** 3/5/2017 tarihinde alınan ve 2 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen bina 1/4/2018 tarihinde tamamlanacaktır. Bu binaya ilişkin olarak ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimleriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması durumunda, söz konusu bina inşasının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılının başından itibaren geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır. Bu bina, 2019 ila 2023 yılları arasında (beş yıl süreyle) emlak vergisinden muaf olacaktır.

(4) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihi itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalar için geçici emlak vergisi muafiyeti uygulaması aşağıdaki şekilde olacaktır.

(a) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce alınmış ve bu tarih itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen ve inşaları 1/1/2017 tarihinden sonra tamamlanan binalar, inşalarının sonra erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır. Söz konusu binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimleriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmesi gerekecektir.

**ÖRNEK 2:** 1/9/2015 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binanın inşası 1/5/2017 tarihinde tamamlanacaktır. Bu binaya ilişkin olarak ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimleriyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması durumunda, söz konusu bina inşasının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılının başından itibaren geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacak olup 2018 ila 2022 yılları arasında (beş yıl süreyle) emlak vergisinden muaf olacaktır.

(b) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce alınmış ve bu tarih itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen ve inşaları 1/1/2017 tarihinden önce tamamlanmış binalara ilişkin olarak, 1/1/2017 tarihine kadar geçen süreler için geçici emlak vergisi muafiyet hükmü uygulanmayacak olup 5 yıllık muafiyet süresinden muafiyetin uygulanmadığı süreler düşüldükten sonra kalan süre kadar geçici emlak vergisi muafiyeti uygulanacaktır.

**ÖRNEK 3:** 4/5/2014 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki binanın inşası, 15/12/2014 tarihinde sona ermiş ve binaya ilişkin emlak vergisi (bina) bildirim zamanında verilmiştir. Söz konusu binanın inşası, düzenlemenin yürürlük tarihinden önce sona

ermesi nedeniyle, 2015 ve 2016 yılları için geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılamayacaktır. Ancak, anılan düzenlemenin 1/1/2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle bu bina 2017, 2018 ve 2019 yılları için üç yıl süreyle emlak vergisinden muaf olacaktır.

(5) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

**Yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin geçici emlak vergisi muafiyeti uygulaması**

**MADDE 4 -** (1) Yapılan düzenleme ile Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesi yapılmaya kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır.

(2) 1319 sayılı Kanununun 15 inci maddesinde, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmesi için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili belediyeye bütçe yılı içinde bildirilmesinin şart olduğu, muafiyetlerin arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlayacağı, bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyetin, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren geçerli olacağı, bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkının düşeceği hükme bağlanmıştır.

(3) Buna göre, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmesi için;

- Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapılacağı tarihten önce arazinin iktisap olunması veya tahsis edilmesi,

- Arazinin Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin, Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğiyle birlikte ilgili belediyeye bütçe yılı içerisinde bildirilmesi gerekmektedir.

Ancak, keyfiyetin bütçe yılı içerisinde bildirilmemesi durumunda, bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşecektir.

(4) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden sonra alınan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, söz konusu belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmeleri durumunda iktisap olundukları veya tahsis edildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır.

**ÖRNEK 4:** 8/3/2017 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırım için 22/3/2018 tarihinde iktisap olunan 3000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında iktisap olunduğunun 2018 yılı içinde bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmesi durumunda bu arazi, 2019 ve 2020 yılları için iki yıl süreyle emlak vergisinden muaf olacaktır.

(5) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce alınan ve bu tarih itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan yatırım teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin geçici emlak vergisi muafiyeti uygulaması aşağıdaki şekilde olacaktır.

(a) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce alınmış ve bu tarih itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için 1/1/2017 tarihinden sonra iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, söz konusu belge kapsamında 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 Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır.

**ÖRNEK 5:** 4/3/2016 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırım için 15/6/2017 tarihinde tahsis edilen 4500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında tahsis edildiğinin 2017 yılı içinde bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye bildirilmesi durumunda bu arazi, 2018 ve 2019 yılları için emlak vergisinden muaf olacaktır.

(b) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce alınmış ve bu tarih itibarıyla tamamlama vizesi yapılmamış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için 1/1/2017 tarihinden önce iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, söz konusu belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye 31/12/2016 tarihine kadar bildirmeleri durumunda, 1/1/2017 tarihinden itibaren Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanacaktır. Ancak, söz konusu arazilerin Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin zamanında bildirilmemesi durumunda, bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşecektir.

**ÖRNEK 6:** 2/6/2015 tarihinde alınan ve 4 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için 1/6/2016 tarihinde iktisap olunan arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında iktisap olunduğunun bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye zamanında bildirilmeyerek 2017 yılı içinde bildirilmesi durumunda, 2017 yılına ait muafiyet hakkı düşecek olup 2018 ve 2019 yılları için iki yıl süreyle emlak vergisi muafiyetinden faydalanılacaktır.

(6) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden önce tamamlama vizesi yapılmış olan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler, geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

**MADDE 5 -** Yatırım Teşvik Belgesinin iptali durumunda, bu belge kapsamında inşa edilen binalar ile yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin zamanında alınmayan emlak vergileri, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde ilgili belediyelerce geri alınacaktır.

**Yürürlük**

**MADDE 6 -** (1) Bu Tebliğ 1/1/2017 tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 7 -** (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

Tebliğ olunur.