

Kaynak: <http://www.kazanci.com>  
Güncelleme Tarihi: 27.09.2011

## 29.07.1970 TARİHİNDE KABUL EDİLEN 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU'NUN KONU, MÜKELLEF, MUAFİYET VE İSTİSNALARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ

### BİRİNCİ KISIM

#### Bina Vergisi

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Mükellefiyet

#### MEVZU

MADDE 1- Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu Kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

#### MÜKELLEF

MADDE 3- Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya (Değişik ibare: 4751 - 3.4.2002 / m.6 b-a) "paylı mülkiyet" halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. (Değişik ibare: 4751 - 3.4.2002 / m.6 b-a) "elbirliği mülkiyette" malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

### İKİNCİ BÖLÜM

#### Muaflık Ve İstisnalar

#### DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4- (Değişik 1. fıkra: 2536 - 16.10.1981 / m.1) Aşağıda yazılı binalar (**Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/14**) "kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla" bina vergisinden daimi olarak muafır. (Aşağıdaki (**Değişik ibare: 5020 - 12.12.2003 / m.8**) "(a), (b), (s) ve (y)" fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

a) (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.1) (**Değişik ibare: 5904 - 16.6.2009 / m.39/1 / Yürürlük / m.40**) "Özel" bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), İl Özel İdarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;

b) (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.1) İl Özel İdareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait;

aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları;

bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;

c) (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.1) Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları;

d) Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müştemilatı;

e) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisi'ne tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

f) (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.1) Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;

g) Dinî hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı;

h) Zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makina ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları;

i) Su ürünleri müstahsillerinin istihsalde kullandıkları ağ ve alet depoları, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerdeki işçi ve balıkçı kulübe ve barakaları;

(Yukarıda "h" ve "i" fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkûr fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu taktirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.);

j) (Değişik: 3239 - 4.12.1985 / m.100) Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile, demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron, alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait depo, hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksirut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarda ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, İLS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz);

k) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

l) Yabancı Devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müştemilatı (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;

m) (Değişik: 2350 - 8.12.1980 / m.1) Bakanlar Kurulu'nca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla);

n) Enerji nakil hatları ve direkleri;

o) (Ek: 1610 - 17.7.1972 / m.1) Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla):

p) (Ek: 1610 - 17.7.1972 / m.1) Tarım Kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği'nin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binaları;

r) (Ek: 2350 - 8.12.1980 / m.1) Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Andlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlara ait özel okul binaları.

s) (Ek: 2536 - 16.10.1981 / m.1) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.

t) (Ek: 2587 - 21.1.1982 / m.1) Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)

u) (Ek: 3239 - 4.12.1985 / m.100) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile **(Değişik ibare: 4369 - 22.7.1998 / m.81 - Yürürlük m.81/M-1)** "basit" usulde Gelir Vergisi'ne tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)

v) **(Ek: 4962 - 30.7.2003 / m.14)** Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımını amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi),

y) **(Ek: 5020 - 12.12.2003 / m.8)** 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait binalar.

## GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 5- (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.2)

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin **(Değişik ibare: 5281 - 30.12.2004 / m.43/4-a - Yürürlük m.45/11)** "2.500 Yeni Türk Lirasından" az olmamak üzere vergi değerinin 1/4'ü, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukarıdaki muaflik hükmü kalan süre için uygulanır.

Mevcut binalara ilave yapılması halinde, 33'üncü maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarıda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır.

Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vukubulduğu yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşer.

b) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (deprem hariç) afetlerle zarar görmesi, muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vukubulduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vukubulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)

Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.

Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığı'ndan veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

d) Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muafıdır.

e) Planlama Teşkilâtınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınaî tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

f) (Ek: 3365 - 18.5.1987 / m.4) Organize Sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarıda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkûr fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulduğu takdirde bildirim, olayın vukubulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.) (\*)

## **KÖY BINALARI İÇİN İSTİSNA**

MADDE 6- (...) (Madde 6, 4.12.1985 tarih ve 3239 sayılı Kanununun 141. maddesi hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.)

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Mükellefiyet

#### MEVZUU

MADDE 12- (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.7) Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisi'ne tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu Kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir.

Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

#### MÜKELLEF

MADDE 13 - Arazi Vergisi'ni, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir araziye (Değişik ibare: 4751 - 3.4.2002 / m.6 b-a) "paylı mülkiyet" halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. (Değişik ibare: 4751 - 3.4.2002 / m.6 b-a) "elbirliği mülkiyette" malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Mülkiyeti ihtilâflı bulunan arazi için mutasarrıfı bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilâfın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilâfla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartıyla kendilerine red ve iade olunur.

## İKİNCİ KISIM

### Arazi Vergisi

## İKİNCİ BÖLÜM

### Muaflık Ve İstisnalar

#### DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 14 - (Değişik: 2536 - 16.10.1981 / m.2) Aşağıda yazılı arazi (**Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/14**) "kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla" Arazi Vergisi'nden daimi olarak muaftır. (Aşağıdaki (**Değişik ibare: 5020 - 12.12.2003 / m.9**) "(a), (b), (f) ve (ı)" fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz).

a) (**Değişik ibare: 5904 - 16.6.2009 / m.39/1 / Yürürlük / m.40**) "Özel" bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;

b) il özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen:

- aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi;
- bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;
- c) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisi'ne tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);
- d) Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik, konsolosluk binaları, gerekse elçilerin ikametlerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;
- e) Mezarlıklar;
- f) (Ek: 2536 - 16.10.1981 / m.2) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar;
- g) (Ek: 3239 - 4.12.1985 / m.104) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisi'nden muaf esnaf ile **(Değişik ibare: 4369 - 22.7.1998 / m.81 - Yürürlük m.81/M-1)** "basit" usulde Gelir Vergisi'ne tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)
- h) (Ek: 4586 - 23.6.2000 / m.14) Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller.
- ı) **(Ek: 5020 - 12.12.2003 / m.9)** 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait arazi ve arsalar.
- i) **(Ek: 5953 - 25.2.2010 / m.2)** Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.

## **GEÇİCİ MUAFLIKLAR**

MADDE 15- (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.8) Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisi'nden muaftır:

- a) Özel kanunlarına göre, Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;
- b) Toprak ve topoğrafik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetişmelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyeler, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısıyla, üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl;
- c) Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvalık, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl;

d) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar).

Geçici olarak muaflıktan istifade edenler için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyetler, arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu taktirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Tarım ve Orman Bakanlıkları ile Türkiye Ziraat Odaları Birliği'nin mütalâası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı'nca belli edilir ve Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulur.

## **ARAZİ VERGİSİNDE İSTİSNA**

MADDE 16 - (Değişik: 2587 - 21.1.1982 / m.5) (Değişik 1. fıkra: 3239 - 4.12.1985 / m.105) Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin (**Değişik ibare: 5904 - 16.6.2009 / m.32 / Yürürlük / m.40**) "10.000 Türk Lirası" Arazi Vergisinden müstesnadır.

Bu miktarı üç misline kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Bu hükmün tatbikatında mükellef ile eş ve velayet altındaki çocuklara ait arazi değerleri toplu olarak nazara alınır.

Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.

## **ÜÇÜNCÜ KISIM**

### **Kısımlar Arasında Müşterek Hükümler**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Muaflık Ve İstisna Hükümlerinin Bu Kanunda Yer Alması Esası**

MADDE 22 - (Değişik: 1610 - 17.7.1972 / m.14) Bina ve arazi vergileriyle ilgili muaflık ve istisna hükümleri bu Kanuna eklenmek veya bu Kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir.