SİRKÜLER

TARİH : **17.10.2016**

SAYI : **2016-10-5**

KONU : **Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 69) Yayımlandı**

ÖZETİ : Tebliğde, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar ile yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyeti uygulamasının usul ve esasları hakkında açıklamalar yer almaktadır.

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 Kanunu'nun "Geçici muaflıklar" başlıklı 5 inci maddesine (g) fıkrası ve 15 inci maddesine (e) fıkrası eklenmiştir.

Emlak Vergisi Kanuna, 6728 sayılı Kanunun

- 39 uncu maddesi ile "Geçici muaflıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (f) fıkrasından sonra gelmek üzere; *"g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır."*.

- 40 ıncı maddesi ile "Geçici muaflıklar" başlıklı 15 inci maddesinin (d) fıkrasından sonra gelmek üzere; *"e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince."*

fıkrası eklenmiştir. Bu düzenlemeler: 1/1/2017 tarihi itibariyle yürürlüğe giercektir.

29.09.2016 tarih ve 29842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 69 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde açıklama yapılmıştır.

Bu açıklamalar aşağıdaki gibidir.

TEBLİĞ

Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

(SERİ NO: 69)

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, 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 "Geçici muaflıklar" başlıklı 5 inci maddesine (g) fıkrası ve 15 inci maddesine (e) fıkrası eklendiğinden söz konusu düzenlemelere yönelik hususları açıklamaktır.

Yasal düzenlemeler

MADDE 2 – (1) 6728 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun "Geçici muaflıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (f) fıkrasından sonra gelmek üzere;

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

(2) 6728 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesi ile 1319 sayılı Kanunun "Geçici muaflıklar" başlıklı 15 inci maddesinin (d) fıkrasından sonra gelmek üzere;

"e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince." fıkrası eklenmiştir.

(3) 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 faydalanabilecektir. Söz konusu muafiyet, bina inşaatının sona ermesini takip eden bütçe yılından itibaren başlayacak olup binanın kısmen kullanılmaya başlanılması halinde ise muafiyet kısmen kullanılmaya başlanılan kısımlar için uygulanacaktır.

(2) Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

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

b) Yeni inşa edilen binaya ilişkin olarak 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de ilgili belediyeye verilmesi,

gerekmektedir.

(3) Ancak, Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin ilgili belediyeye emlak vergisi (bina) bildirimi ile birlikte verilmemiş olması, geçmiş yıllara ilişkin olarak geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilme hakkını düşürmeyecektir.

(4) Düzenlemenin yürürlüğe girdiği 1/1/2017 tarihinden sonra alınan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. Bu muafiyetin uygulanmasında, yeni inşa edilen binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması gerekmekte olup binalar geçici emlak vergisi muafiyetinden inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile faydalanabilecektir.

ÖRNEK 1: 3/5/2017 tarihinde alınan ve 2 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki binanın inşası 1/4/2018 tarihinde sona erecektir. Bu binaya ilişkin olarak ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması durumunda söz konusu bina, inşasının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılının başından itibaren 2019 ila 2023 yılları arasında (beş 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 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 sona eren binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. Söz konusu binalara ilişkin ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmesi gerekmektedir.

ÖRNEK 2: 1/9/2015 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki binanın inşası 1/5/2017 tarihinde sona erecektir. Bu binaya ilişkin olarak ilgili belediyeye verilecek olan emlak vergisi (bina) bildirimiyle birlikte Yatırım Teşvik Belgesinin bir örneğinin de verilmiş olması durumunda söz konusu bina, inşasının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılının başından itibaren 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 sona eren binalara ilişkin olarak, 1/1/2017 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.

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) bildirimi zamanında verilmiştir. Söz konusu binanın inşası, düzenlemenin yürürlük tarihinden önce sona erdiği için 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin olarak geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanılamayacaktır. Ancak, anılan düzenlemenin1/1/2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle bu bina 5 yıllık muafiyet süresinden kalan 3 yıl boyunca yani 2017, 2018 ve 2019 yılları için emlak vergisinden muaf olacaktır.

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

ÖRNEK 4: 15/12/2014 tarihinde alınan ve 2 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki binanın inşası, 30/11/2016 tarihinde sona erecektir. Söz konusu Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin düzenlemenin yürürlük tarihinden (1/1/2017) önce yapılacak olması nedeniyle bu bina geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

ÖRNEK 5: 10/8/2014 tarihinde alınan ve 2 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki binanın inşası, 10/3/2017 tarihinde sona erecektir. Söz konusu Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin düzenlemenin yürürlük tarihinden (1/1/2017) önce yapılmış olması nedeniyle bu bina 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 yapılıncaya kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir. 1319 sayılı Kanunun 12 nci maddesi hükmü gereği, buradaki arazi tabiri arsaları da kapsar.

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

(3) Geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmek için;

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

b) 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.

(4) Ancak, keyfiyetin bütçe yılı içerisinde bildirilmemesi durumunda, bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşecektir.

(5) 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 Yatırım Teşvik Belgesinin 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 faydalanabilecektir.

ÖRNEK 6: 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 3.000 m2 büyüklüğündeki arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için 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.

(6) 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 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 Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.

ÖRNEK 7: 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 4.500 m2 büyüklüğündeki arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırım için 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 arazilerin, söz konusu belge kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunduğunun veya tahsis edildiğinin bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye 2017 yılı emlak vergisinin 1 inci taksitinin ödeme süresinin sonuna kadar bildirilmesi durumunda, 1/1/2017 tarihinden itibaren Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin yapıldığı yılın sonuna kadar geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilmesi mümkün olacaktır.

ÖRNEK 8: 2/6/2015 tarihinde alınan ve 4 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırım için 1/6/2016 tarihinde iktisap olunan arazinin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında iktisap olunduğunun bu belgenin bir örneği ile ilgili belediyeye 2017 yılının Mart ayı içinde bildirilmesi durumunda, 2017, 2018 ve 2019 yılları için üç yıl süreyle emlak vergisi muafiyetinden faydalanabilecektir.

(7) 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.

ÖRNEK 9: 10/4/2014 tarihinde alınan ve 2 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki yatırım için 27/3/2015 tarihinde iktisap olunan arazi, söz konusu Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin düzenlemenin yürürlük tarihinden (1/1/2017) önce yapılmış olması nedeniyle geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

ÖRNEK 10: 15/7/2013 tarihinde alınan ve 3 yılda tamamlama vizesinin yapılacağı varsayılan Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki yatırım için 9/2/2017 tarihinde tahsis edilen arsa, söz konusu Yatırım Teşvik Belgesinin tamamlama vizesinin düzenlemenin yürürlük tarihinden (1/1/2017) önce yapılmış olması nedeniyle geçici emlak vergisi muafiyetinden faydalanamayacaktır.

Yatırım Teşvik Belgesinin iptal edilmesi durumu

MADDE 5 – (1) Yatırım Teşvik Belgesinin iptali durumunda, bu belge kapsamında inşa edilen binalar ile yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen arazilere ilişkin olarak muafiyetten faydalanıldığı için tahsil edilmeyen emlak vergileri, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde ilgili belediyelerce tahsil edilecektir.

Yürürlük

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

Yürütme

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