

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazın kiraya verilen bölümlerinin emlak vergisi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-175.01[4-2012-31]-19
Tarih	17.01.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-175.01[4-2012-31]-19

17/01/2014

Konu : Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş Hazineye ait taşınmazın kiraya verilen bölümlerinin emlak vergisi.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan özelge talep formunda, ... İli, ... Mahallesi'nde, Kurumunuzca denizden doldurulmak suretiyle kazanılan ... m²'lik dolgu alanı ve ... m²'lik iskele olmak üzere toplam ... m²'lik taşınmaz için Hazine ile yapılan taahhüt senedi karşılığında 1992 yılından itibaren 49 yıllığına Kurumunuz lehine irtifak hakkı tesis edildiği ve Kurumunuzca her yıl kullanma bedeli ödendiği, bu alan üzerine Kurumunuzca ... m²'lik bekçi kulübesi binası yapıldığı, söz konusu iskele ve dolgu alanının Maliye Bakanlığınca umuma tahsis edildiği kabul edilen yerlerden olmadığı ve bir bölümünün de Kurumunuz tarafından başka bir firmaya kiraya verildiği, kiralanan alan üzerine kiracı firma tarafından ... m²'lik işletme binası ile ... m²'lik güvenlik binası yapıldığı ve 4 adet yağ tankının yerleştirildiği belirtilerek, Kurumunuz lehine irtifak hakkı verilen, umuma tahsis edilmemiş ve bir bölümü Kurumunuzca başka bir

firmaya kiralanan dolgu alanı ve iskelenin emlak vergisinden muaf olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Bu Kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar." hükmüne göre, emlak vergisi uygulamasında dolgu alanı ve iskele bina kapsamında değerlendirilmektedir.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinde bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği; 4 üncü maddesinin (a) fıkrasında Devlete ait binaların daimi olarak emlak (bina) vergisinden muaf tutulacağı; (j) fıkrasında umuma tahsis edildiği Maliye Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimlerinin kiraya verilmemek şartıyla daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulacağı; 14 üncü maddesinin (a) fıkrasında da Devlete ait arazinin daimi olarak arazi vergisinden muaf tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre;

- Dolgu yapılmak suretiyle oluşturulan alanın sabit inşaat vasfını kazanmaması halinde bu alanın arazi olarak değerlendirilmesi ve mülkiyeti Hazineye ait olduğundan vergiye tabi tutulmaması,

- İskelenin Hazineye ait olması durumunda daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulması,

- Mülkiyeti Hazineye ait arazi üzerine inşa edilen binalara ilişkin vergi değerinin hesabında bina normal inşaat maliyetlerine göre bulunan değere arazi değerinin ilave edilmemesi,

- Umuma tahsis edildiği Maliye Bakanlığınca kabul edilmeyen söz konusu iskelenin, Kurumunuzca denizden doldurulmak suretiyle sabit inşaat haline getirilen yerlerin ve bu yerler üzerine Kurumunuzca ve kiracı şirket tarafından inşa edilen bekçi kulübesi, işletme binası, güvenlik binası ile yağ tanklarının bina vergisine tabi tutulması ve verginin binaların malikince, maliki yoksa malik gibi tasarruf edenler tarafından ödenmesi,

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026