

Site İçinde Bulunan ve Sadece Site Sakinleri Tarafından Kullanılan Kapalı Otopark İnşaatı Sebebiyle İşyerlerine Yapılan İlave m²'lerin Emlak Vergisi Hesaplanması Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	31435689-175[E.168888]-70055
Tarih	16.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAşKANLIğI

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 31435689-175[E.168888]-E.70055

16.07.2019

Konu : Site içinde bulunan ve sadece site sakinleri tarafından kullanılan kapalı otopark inşaatı sebebiyle işyerlerine yapılan ilave m²'lerin Emlak Vergisi hesaplanması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; ... adresinde maliki bulunduğunuz üç adet dükkan için tahakkuk ettirilen emlak vergilerinin, site içerisinde bulunan ve sadece site sakinlerinin kullandığı kapalı otopark inşaatı sebebiyle arttığı, dükkanların brüt alanlarına yaklaşık 55 m² ilave yapıldığı, Yönetim Planı gereğı dükkan sahiplerinin kapalı otoparkı kullanma haklarının bulunmadığı hususları belirtilerek konu ile ilgili olarak Başkanlığımızdan bilgi talep edildiğı anlaşılmaktadır.,

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, "Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.", 2 nci maddesinde "Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır." hükümleri yer almaktadır.

Aynı Kanunun, 3 üncü maddesinde bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği, 7 nci maddesinde de bina vergisinin matrahının binanın bu kanun hükümlerine göre tespit edilen vergi değeri olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 29 uncu maddesinde;

"Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir." hükmü yer almaktadır.

15/3/1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29/2/1972 tarih ve 7/3995 sayılı Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün "*Mütemmim cüzüleri, eklentiler ve müştemilatın takdiri*" başlıklı 14 üncü maddesinde;

"Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır." denilmiştir.

Ayrıca, binanın brüt alanı ile ilgili olarak 6 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde;

"A - BİNA VERGİSİ

I. Verginin konusu ve bina kavramı:

...

c) Ortak yerlerin değerlemesi:

Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değerlendirileceği Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 15 inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakilen kullanılacak duruma getirilen (dükkan, daire, depo gibi.) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakillen tasarrufu mümkün olmayan (çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri.) yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmeyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılacaktır." denilmektedir.

Bu açıklamalara göre, kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakilen tasarrufu mümkün olmayan çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer daireleri, ortak garaj gibi yerler, eklentilerde olduğu gibi arsa payı oranında bağlı olduğu bina ile birlikte dikkate alınır.

Buna göre, genel ortak alanların yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde değerlendirilmesi ve kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakilen tasarrufu mümkün olmayan yerlerin, mükelleflerin arsa hissesine göre bulunacak payları oranında bağımsız bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılarak vergi değerinin hesaplanması 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