

Kooperatif adına tescilli olan bina ile ilgili olarak üyelerin kendi adlarına emlak vergisi bildirimi verip vermeyecekleri hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.67.15.01-2010-EMLV-3-40
Tarih	03.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ZONGULDAK VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.67.15.01-2010-EMLV-3-40

03/10/2011

Konu : KOOPERATİFİN EMLAK VERGİSİ MÜKELLEFİYETİ

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Kooperatifiniz tarafından yaptırılan binaların 1996 tarihinde üyelerine fiilen teslim edildiği ancak, bazı üyelere ait binaların Kooperatif adına tescilli olduğu ve halen tapuların bu üyelerce alınmadığından bahisle üyelerinin kendi adlarına emlak vergisi bildirimini verip veremeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde, bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği, bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanların hisseleri oranında mükellef olduğu ve elbirliği mülkiyette ise maliklerin vergiden müteselsilen sorumlu olacakları hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde, "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmüne yer verilmiş olup aynı Kanunun 795 inci maddesinde ise, taşınmazlarda intifa hakkının tapu kütüğüne tescil ile kurulacağı belirtilmiştir.

Buna göre, üyelerine dağıtılmakla beraber mülkiyeti henüz kooperatif uhdesinde bulunan binaların emlak vergisi mükellefi, kooperatif tüzel kişiliğidir. Bu mükellefiyet, tapu sicilinde ferdi mülkiyete dönüşünceye, diğer bir ifadeyle üyeler adına tescil yapılınca kadar devam eder. Üyeler adına tapuda tescil yapılmasıyla kooperatifin mükellefiyeti son bulur ve yerine üyelerin mükellefiyeti başlar.

Bu açıklamalar çerçevesinde, intifa hakkı kurulmadan ya da hak sahipleri adına ferdi tapu tescil işlemi yapılmadan, özel anlaşmalar gereği kooperatif üyelerinin kullanımlarına bırakılmış ve halen kooperatif tüzel kişiliğinin mülkiyetinde bulunan binalar için, kooperatif olarak emlak vergisi bildiriminde bulunularak emlak vergisinin ödenmesi gerektiğinden, kooperatif üyelerinin kendi adlarına emlak vergisi bildirimini vermeleri mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca, kooperatifiniz ile hak sahibi üyeleriniz arasında yapılan özel anlaşmalara uyulmamasından kaynaklanan uyuşmazlıkların özel hukuk kapsamında değerlendirilerek sonuçlandırılması 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