

Bir kuruma ait olup yap-işlet-devret modeliyle bir şirkete kiralanan bir arsa üzerinde inşa edilen binanın emlak vergi mükellefinin şirket olması ve bir vakfa ait lojmanlarda oturan çalışanlardan belli bir bedel tahsil edilmesi halinde emlak vergisi ödenm

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.66/6652-
Tarih	15.08.2004

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

SAYI : B.07.0.GEL.0.66/6652-

KONU:

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

..... Belediye Başkanlığının 15.6.2004 tarih ve 788 sayılı yazısı ve eklerinin birer örneği ilişik olarak gönderilmiştir.

Söz konusu yazıda, Belediyeleri sınırları içinde bulunan ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup yap-işlet-devret modeliyleA.Ş.ne 49 yıllığına kiralanan 5831 metrekare arsa içinde inşa edilen 937 metrekare binanın emlak vergisinin kimin adına ödeneceği ve yine Belediyeleri sınırları içinde bulunan ve mülkiyeti Türk Diyanet Vakfına ait olan lojmanların diyanet çalışanlarına tahsis edilmesi durumunda bu lojmanlarla ilgili emlak vergisi muafiyeti olup olmadığı hususlarındaki Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu hakkındaki Bakanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

1. Bilindiđi gibi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina ve arazi (arsa) vergisi mükellefini belirleyen 3 ve 13'üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup yap-işlet-devret modeliyleA.Ş.ne 49 yıllığına kiralandan 5831 metrekare arsada inşa edilen 937 metrekare binanın emlak vergisi mükellefi adı geçen Şirkettir.

Öte yandan, 13 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin 1/A-4/e bölümünde belirtildiği gibi, başkasının arsa veya arazisi üzerine sahibinin rızası alınarak veya alınmaksızın inşa edilen binalarda, bina normal inşaat maliyet bedeline göre bulunan değere arsa veya arazi değeri ilave edilmemektedir.

Bu itibarla,A.Ş. tarafından inşa edilen binalara ait arsanın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olduğundan, sözü edilen arsa üzerine anılan Şirket tarafından inşa edilen binanın bina vergisi değerinin tespitinde, arsa payına ait değerin dikkate alınmaması gerekmektedir.

2. Emlak Vergisi Kanununun 4'üncü maddesinin (m) fıkrasında, kiraya verilmemek ve vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binaların daimi olarak bina vergisinden muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Türk Diyanet Vakfına 20.12.1977 tarih ve 7/14433 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile vergi muafiyeti tanınmıştır.

Ancak, ilişik "Türkiye Diyanet Vakfı Konutlarına Giriş Tutanağı"nın incelenmesinden Türkiye Diyanet Vakfının, lojmanını bedel karşılığında çalışanlarına tahsis ettiği, dolayısıyla kiraya verdiği anlaşılmaktadır.

Bu nedenle, anılan Vakfın çalışanlarına tahsis ettiği söz konusu lojmanların emlak (bina) vergisinden muaf tutulması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve konu hakkındaki Bakanlıkları görüşünün belirlenerek Belediye Başkanlığına gerekli duyurunun yapılmasını arz ederim.

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