

Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin Emlak Vergisi Muafiyeti

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-175.01.01.02-206700
Tarih	06.05.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-90792880-175.01.01.02[2021/34]-206700

06.05.2022

Konu : Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin Emlak Vergisi Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve dilekçenizin incelenmesinden, imar planında küçük sanayi sitesi alanında kalan ve 2015 yılında 4706 sayılı Kanuna göre Kooperatifinize satışı yapılan, öncesinde Hazineye ait olan arazi üzerinde 70 adet parsel planlanarak iş yeri inşaatlarına başladığınız ve halen inşaatların devam etmekte olduğu belirtilerek 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (m) fıkrası kapsamında emlak vergisinden muaf olup olmadığınız hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu, aksine hüküm

olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı; 3 ve 13 üncü maddelerinde de, 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.

Anılan Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, bina vergisinin, ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı; 19 uncu maddesinin beşinci fıkrasında ise üzerine bina yapılan arsanın, arazi vergisi mükellefiyetinin inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.) vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında da, 33 üncü maddede (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirimının verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Kanunun daimi muafıllıkları düzenleyen 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile değişik 4 üncü maddesinde,

"Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

...

m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar;" hükmü yer almakta olup, kiraya verilmemek şartıyla, sanayi sitesinde yer alan binalar daimi olarak bina vergisinden muaf bulunmaktadır.

Ayrıca, anılan Kanunun 14 üncü maddesi ile arazi vergisine ilişkin daimi muaflıklar düzenlenmiş olup küçük sanayi sitesi sınırları içerisinde yer alan arazilere ilişkin herhangi bir muafiyet hükmüne yer verilmemiştir.

Öte yandan, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında, "*Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 4706 sayılı Kanun kapsamında satışı yapılan Hazineye ait taşınmazların taşınmaz vasıflarında değişikli olmaması şartıyla satış tarihini takip eden yıldan itibaren emlak vergisinden 5 yıl süre boyunca muaf tutulması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre;

- 2015 yılında 4706 sayılı Kanun kapsamında satışı yapılan arsanın 2016 ila 2020 yıllarında 5 yıl süre için arazi vergisinden muaf tutulması,

- Söz konusu arsa üzerindeki binaların inşaatının henüz tamamlanmadığının belirtildiği dikkate alındığında, 2021 yılından itibaren binaların inşaatının sona erdiği veya kullanılmaya başlandığı tarihteki bütçe yılına kadar (bu yıl dâhil) arazi vergisinin ilgili belediyeye ödenmesi,

- Binaların, inşaatlarının sona erdiği veya kullanılmaya başlandığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren ise kiraya verilmemeleri kaydıyla 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrası kapsamında bina vergisinden muaf tutulması

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