

Organize Sanayi Bölgesinde Bulunan ve Geçici Muafiyet Hükmünden Yararlanan Taşınmazın Kiraya Verilmesi Durumunda Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	75497510-175[1-2020-1]-31190
Tarih	19.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Tekirdağ Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : 75497510-175[1-2020-1]-E.31190

19.08.2020

Konu : Organize sanayi bölgesinde bulunan ve geçici muafiyet hükmünden yararlanan taşınmazın kiraya verilmesi durumunda emlak vergisi

İlgide kayıtlı yazınız ve ekinde yer alan özelge talep formunun incelenmesinden, organize sanayi bölgesinde bulunan bir fabrikanın inşaatının 2014 yılında sona erdiği, söz konusu fabrikaya 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (f) fıkrası gereğince 2015 yılı başından itibaren 5 yıl geçici bina vergisi muafiyeti uygulandığı, ancak 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 11 inci maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasının yürürlükten kaldırıldığı, aynı Kanunun 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasına eklenen ibare ile kiraya verilmemek şartıyla organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalara daimi bina vergisi muafiyeti tanındığından bahisle, geçici bina vergisi muafiyetten yararlanan, ancak 14/4/2017 tarihinde kiraya verilen söz konusu fabrika için 2017/2 nci dönem, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin bina vergisi alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği; 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin, muafiyetin sukut ettiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinde, bina vergisinin ilgili belediye tarafından 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirileceği; 30 uncu maddesinde ise emlak vergisinin birinci taksitinin Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksitinin ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödeneceği hükme bağlanmıştır.

7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasına parantez içi ibareden sonra gelmek üzere "*ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar*" ibaresi eklenmiş olup, yapılan düzenleme ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalara kiraya verilmemek şartı ile daimi olarak bina vergisi muafiyeti sağlanmıştır.

Ayrıca, 7033 sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasında yer alan "*Organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşaatının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.*" hükmü yürürlükten kaldırılmıştır.

7033 sayılı Kanunun 89 uncu maddesine göre, 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasında ve 5 inci maddesinin (f) fıkrasında yapılan düzenlemeler Kanunun yayım tarihi olan 1/7/2017 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

Bu itibarla, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasında yer alan geçici bina vergisi muafiyetinden faydalanmakta iken 7033 sayılı Kanunla 1319 sayılı Kanunda yapılan düzenleme sonucunda, 1/7/2017 tarihi itibarıyla anılan hüküm yürürlükten kaldırılmış ve hükümde yer alan geçici muafiyet uygulaması bu tarih itibarıyla sona ermiştir.

Ancak, geçici bina vergisi muafiyetinden yararlanan ve anılan maddenin yürürlükten kaldırılması ile muafiyetleri sona eren mükelleflerin bina vergisi mükellefiyetleri, muafiyetin sukut ettiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren (1/1/2018) başlayacağından, 2017 yılı bina vergisi ikinci taksiti de ödenmeyecektir.

Öte yandan, 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasında yapılan düzenleme sonucunda anılan fıkra da belirtilen yerlerde bulunan binalar kiraya verilmemek şartını sağlamaları koşuluyla daimi olarak bina vergisi muafiyetinden yararlanabilecektir.

Ancak, özelge talep formunun ekindeki taşınmaza ait tapu kaydının incelenmesinden, ... A.Ş.'nin tam hisseli maliki olduğu ... Mahallesi Organize Sanayi Bölgesinde bulunan taşınmaza ... Noterliğinin ... tarihli ve... yevmiyeli kira sözleşmesine istinaden 14/4/2017 tarihinde ... A.Ş. lehine kira şerhi konulduğu görülmüştür.

Bu itibarla, 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasında yapılan düzenleme sonucunda, anılan fıkra da belirtilen yerlerde bulunan binaların, kiraya verilmeme şartını sağlamaları durumunda daimi olarak bina vergisi muafiyetinden yararlanacağı dikkate alındığında, tapu kaydına 14/4/2017 tarihinde kira şerhi konulduğu anlaşılan bahse konu binanın daimi bina vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün değildir.

Diğer taraftan, geçici bina vergisi muafiyetinden yararlanan ancak 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasının 7033 sayılı Kanunun 11 inci maddesi ile yürürlükten kaldırılması ile muafiyeti sona eren mükellefin bina vergisi mükellefiyeti, muafiyetin sukut ettiği tarihi takip eden 2018 yılı başından itibaren başlayacağından, 2017 yılı bina vergisi ikinci taksiti de alınmayacaktır.

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