

Emlak Vergisi Muafiyeti Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2018/6.1-24]-51155
Tarih	16.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2018/6.1-24]-E.51155

16.01.2019

Konu : Emlak vergisi muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün mükellefi olduğunuz, ... İli, ... İlçesi, ... mevkiinde bulunan ve mülkiyeti Hazineye ait olan alanda yat limanı (marina) işletmeciliği faaliyetinde bulunduğunuz belirtilerek, marinanın deniz dolgu alanı (kıyı kenar çizgisi dışındaki alanlar) kısmında yer alan yapıların (rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile yolcu salonlarının) 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (j) fıkrası kapsamında bina vergisinden muaf olup olmadığı 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; 2 nci maddesinin birinci fıkrasında, bu Kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı; 3 üncü maddesinde ise bina vergisini, bina malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükmüne bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 4 üncü maddesinin (j) fıkrasında, *"Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile, demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait depo; elektronik, elektrik ve mekanik sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksirut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarında ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz)"* hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 17 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde,

"...

II-BİNA VERGİSİ İLE İLGİLİ DEĞİŞİKLİKLER:

I. Daimi muafıllıklar:

...

a) 4 üncü maddenin (j) fıkrasında yapılan değişiklikle, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait bazı binalar ile bunların mütemmimlerinin Bina Vergisinden daimi olarak muaf tutulacağı belirtilmiş ve fıkra eskiden yer alan muafiyet hükmü de muhafaza edilmiştir.

Buna göre, umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron, alimantasyon (bakım) tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri,

... kiraya verilmemek şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaf tutulacaklardır." denilmektedir.

Umuma tahsis, tahsis edilmiş alandan isteyen herkesin istifade etmesini ifade etmekte olup, taahhüt senetlerinde, rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile yolcu salonlarının hak sahibi dışındaki üçüncü şahıslarla da istenildiğinde kullanılabileceğinin belirtilmiş olması halinde bu alanların umuma tahsis edilmiş sayılacağı değerlendirilmektedir. Hak sahibi dışındaki kişilerin kullanım karşılığında belirli bir bedel ödemelerinin kiralama olarak değerlendirilmeyeceği de tabiidir.

Buna göre, marinanın, deniz dolgu alanı (kıyı kenar çizgisi dışındaki alanlar) kısmında yer alan rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile yolcu salonlarının kiraya verilmemek ve umuma tahsis edilmek şartlarıyla daimi olarak bina vergisinden muaf tutulması, bu şartların birlikte gerçekleşmemesi durumunda ise bina vergisinin aranılması 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.