

Organize Sanayi Bölgesinde Bulunan ve Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Kiralanan Binanın Emlak Vergisinden Muaf Olup Olmadığı Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-175.01.01.02[4-2017]-123577
Tarih	30.10.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 93767041-175.01.01.02[4-2017]-123577

30.10.2018

Konu : Organize Sanayi Bölgesinde bulunan ve Finansal Kiralama Kanunu kapsamında kiralanan binanın emlak vergisinden muaf olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, otomotiv sanayi için yedek parça üretimi işi ile iştigal eden şirketinizin adına kayıtlı iken 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında ... A.Ş. ile yapılan sözleşme gereği devredilen ve tekrar kiralanan ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... pafta, ...ada, ... no.lu parselde kayıtlı bulunan ... m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş olan üretim ve idare binalarının, 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 10 uncu maddesiyle 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasına eklenen organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalara getirilen daimi emlak (bina) vergisi muafiyetinden yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde ise bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle değişen 4 üncü maddesinin (m) fıkrası ile kiraya verilmemek şartıyla organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binaların daimi olarak bina vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu düzenleme ile yatırım ortamının iyileştirilmesi, yatırım maliyetlerinin azaltılması, üretici üzerindeki mali yüklerin kaldırılması, üreticinin desteklenmesi ve sanayinin geliştirilmesi amaçlarıyla 5 yıl süreyle tanınan geçici muafiyet daimi hale getirilmiştir.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun "Tanımlar" başlıklı 3 üncü maddesinde, "(1)Bu Kanunun uygulanmasında;

...

ç) Finansal kiralama: Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi,

...

ifade eder"; 18 inci maddesinde, "(1) Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir."; 23 üncü maddesinde de "(1)Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana aittir." hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 1319 ve 6361 sayılı Kanunlarda finansal kiralama sözleşmesi gereği kiralanan binaların emlak (bina) vergisinden muaf olduğuna ilişkin herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Buna göre, 6361 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi gereği finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana ait olacağından söz konusu taşınmazların malikinin ve emlak vergisi mükellefinin ... A.Ş. olduğu ve anılan taşınmazların finansal kiralama sözleşmesi ile şirketinize kiralandığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre yatırım ortamının iyileştirilmesi, yatırım maliyetlerinin azaltılması, üretici üzerindeki mali yüklerin kaldırılması, üreticinin desteklenmesi ve sanayinin geliştirilmesi amaçlarıyla, kiraya verilmemek şartıyla organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalara sağlanan daimi muafiyet hükmünden, ... A.Ş. ile şirketiniz arasında yapılan finansal kiralama sözleşmesi gereği kiralama ilişkisi bulunduğundan söz konusu taşınmazların 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasına göre, daimi olarak emlak (bina) vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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. — 09.09.2026