

OSB lerde bulunan binanın arsasıyla birlikte emlak vergisinden muaf olup olmadığı.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-175.01.01.02[2017]-72839
Tarih	08.06.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 93767041-175.01.01.02[2017]-72839

08.06.2018

Konu : OSB lerde bulunan binanın arsasıyla birlikte emlak vergisinden muaf olup olmadığı.

İlgi : 15.08.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 01 Temmuz 2017 tarih ve 30111 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1319

sayılı Emlak Vergisi Kanununda yapılan değişiklikle organize sanayi bölgelerinde yer alan binalar için getirilen bina vergisi muafiyetinin, bu binalar ile birlikte binaların üzerinde bulunduğu arsalara ilişkin olarak da uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde, bu Kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı ile bu Kanunun uygulanmasında 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimlerinin de bina ile birlikte nazara alınacağı hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Kanunun 305 inci maddesinde, bina ile sınırlanmış olup, kullanım tarzı itibarıyla da bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve sair arazinin binanın mütemmimatından olduğu hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 6 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin A-I/b bölümünde, binayı çevreleyen ve kullanım tarzı itibarıyla bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve benzeri arazinin de binanın bütünleyicisi sayılacağı, buna karşılık binadan ayrı olarak kullanılması kabil olan ve bina ile birlik teşkil etmeyen bahçe ve benzeri arazinin, arsa veya arazi olarak değerlendirileceği belirtilmektedir.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Kanunun 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle değişen 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (m) bendi ile kiraya verilmemek şartıyla, organize sanayi bölgesindeki binaların daimi olarak bina vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kiraya verilmemek şartıyla, organize sanayi bölgesindeki binalar daimi olarak bina vergisinden muaf tutulacaktır. Ayrıca, bu bölgede bulunan bir binayı çevreleyen ve kullanım tarzı itibarıyla bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve benzeri arsanın da binanın bütünleyicisi olması nedeniyle, bu muafiyetten yararlandırılması gerekmektedir. Ancak, söz konusu bölgedeki bir binayı çevrelemeyen ve kullanım tarzı itibarıyla bina ile birlik teşkil etmeyen arsanın, bahse konu muafiyetten yararlanamayacağı tabiidir.

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