

1/2'si Hazineye ait Binanın İrtifak Hakkı Tesis Edilerek Kiralanması ve Emlak Vergisi Mükellefiyeti Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[4-2015/6.1.87.1371]-81283
Tarih	15.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[4-2015/6.1.87.1371]-81283 15.09.2015

Konu : 1/2'si Hazineye ait Binanın İrtifak Hakkı Tesis Edilerek Kiralanması
ve Emlak Vergisi Mükellefiyeti hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden mülkiyetinin ½'si Hazineye ait olan, ½'si ise Kayyımlık tarafından idare edilen ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ... pafta, ... ada ... parsel numaralı ve 01/06/2005 tarihi itibarıyla tapuda 2. Grup Eser olarak kayıtlı müfrez bahçeli ahşap otel ile aynı pafta ve ada, ... parsel numaralı müfrez arsa nitelikli taşınmazlar üzerinde turizm amaçlı kullanılmak üzere şirketiniz lehine Milli Emlak Dairesi Başkanlığının olurları ile 29 yıl süreli irtifak hakkı tesis edildiği belirtilerek söz konusu taşınmazların emlak vergisi mükellefiyeti hakkında Başkanlığımızdan

görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina ve arazi vergisinin bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği; 4 ve 14 üncü maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerinde ise Devlete ait binaların ve arazilerin kiraya verilmeme şartı aranmaksızın daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun (10/9/2014 tarihli, ve 6552 sayılı Kanunun 98 inci maddesiyle değişik) 21 inci maddesinin birinci fıkrasında, *"Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz."*, (6552 sayılı Kanunla ek) ikinci fıkrasında, *"Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılıncaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz."* hükümleri yer almakta olup 6552 sayılı Kanunun 145 inci maddesinin (g) bendinde söz konusu hükümlerin Kanunun yayım tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği belirtilmiştir.

Bu hükümlere göre, bina ve arazi vergisi mükellefi, bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa malik gibi tasarruf edenler olarak belirlenmiş olup mülkiyetinin ½'si Hazineye ait olan, ½'si ise Kayyımlık tarafından idare edilen söz konusu taşınmazların irtifak hakkını almanız emlak vergisi mükellefiyetinizi gerektirmemektedir. Söz konusu taşınmazlar için mükellefiyet, payları oranında Hazine ve Kayyım adına doğmakta olup 1319 sayılı Kanunun 4 ve 14 üncü maddelerinin birinci fıkralarının (a) bentlerine göre mülkiyeti Hazineye ait olan bina ve arsaların emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulması gerekmektedir.

Bu itibarla, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesinde kain ... pafta, ... ada ... parsel numaralı ve 01/06/2005 tarihi itibarıyla tapuda 2. Grup Eser olarak kayıtlı ve turizm amaçlı ticari faaliyete konu müfrez bahçeli

ahşap otelin bina vergisinin yarısının, 6552 sayılı Kanunun yayımlandığı 11/09/2014 tarihinden itibaren Kayyımlık tarafından hissesi nispetinde ödenmesi gerekmekte; kanunlara aykırı eklentileri bulunması halinde ise aykırılıklar giderilinceye kadar 6552 sayılı Kanunun yayımlandığı 11/09/2014 tarihinden itibaren muafiyet hükmünün uygulanmaması gerekmektedir. Ayrıca, ... pafta, ... ada, ... parsel numaralı müfrez arsa nitelikli taşınmazların arsa vergisinin de Kayyımlık tarafından hissesi nispetinde ödenmesi gerekmektedir. Ancak Şirketiniz adına üzerinde irtifak hakkı ile kullanma izni tesis edilen söz konusu taşınmazlar için Şirketiniz adına emlak vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla bahse konu taşınmazlar için Şirketinizin, emlak vergisi mükellefiyetinin bulunmaması nedeniyle emlak vergisi bildirimi verme zorunluluğu da 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. — 18.09.2026