

Organize sanayi bölgesi içerisinde yer alan bina ya da binaların bildirim verilip verilmediğine bakılmaksızın inşaatlarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf olup olmadıkları hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35672403-010.01[175-5-f-05-2014]-13
Tarih	18.03.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

HATAY VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 35672403-010.01[175-5-f-05-2014]-13

18/03/2015

Konu : Emlak Vergisi Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; İskenderun Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan ve yeni inşa edilen termik santral tesisinizin Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (f) fıkrası gereği 5 yıl süre ile geçici muafiyet durumunun söz konusu olduğu, aynı maddenin (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yer alan muafiyetlerden istifade için bu fıkralarda yazılı hallerin vukuunda keyfiyetin bildiriminin zorunlu olduğu, (f) fıkrasıyla ilgili böyle bir zorunluluğun bulunmamasına karşın bildirimde bulunulmadığı gerekçesiyle ilgili taşınmaz için emlak vergisi tahakkuku yapılmak istenildiği belirtilerek, Hatay İskenderun Belediyesi Emlak Müdürlüğüne verilmek üzere muafiyetinizin mevcudiyeti ve bildirim zorunluluğu olmadığını ifade edici özelge verilmesi talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu, 2 nci maddesinde, bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı, 3 üncü maddesinde de bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği, hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanununun "Geçici muafıklar" başlıklı 5 inci maddesinde,

"...

f) Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkûr fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulduğu takdirde bildirim, olayın vukubulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) inci fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu belirtilmiş, 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vuku bulunduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alan bina ya da binalarınızın bildirim verilip verilmediğine bakılmaksızın inşaatlarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulması gerekmektedir. Öte yandan; söz konusu taşınmazlarınızın yeni inşa edilmiş olması, vergi değerlerinin tadiline neden olduğundan ilgili belediyeye bu duruma ilişkin bildirim verilmesi zorunludur.

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