

İşyeri Olarak Bildirimde Bulunulan Mesken Olarak Kullanılan Binanın Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[33.2016/6.1.50-584236]-455314
Tarih	14.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ DİĞER VERGİLER GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 97895701-175.01[33.2016/6.1.50-584236]-455314 14.11.2017

Konu : Emlak Vergisi Kanunu

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Belediyeniz emlak vergisi mükelleflerinden ... 'ın ikamet amaçlı kullandığı binanın, işyeri olarak kullanılmadığı halde ilgili vergi dairesine işyeri olarak bildirildiği ve yapılan yoklama sonucunda mesken olarak kullanıldığının tespit edildiği belirtilerek, söz konusu binanın işyerlerine ait oran üzerinden mi yoksa meskenlere ait oran üzerinden mi vergilendirilmesi gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde, "*Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.*"; 8 inci maddesinde ise, "*Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir.*" hükümleri yer almaktadır.

Aynı Kanunun "*Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler*" başlıklı 33 üncü maddesinde;

"Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir.

...

3.Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dkkkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur)." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, "Bildirim verme ve süresi" başlıklı 23 üncü maddesinde, "Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirimini verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.

Bildirimler;

...

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde de, bina vergisi mükellefiyetinin, bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vukuu bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "İşyeri" başlıklı 156 ncı maddesinde, "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iř yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir." hükmü bulunmaktadır.

Bu madde hükmüne göre, mükelleflerin ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetlerini sürdürdükleri yerlerin iř yeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin faaliyetin icrasına tahsis edilmesi veya faaliyetin icra edildiği yer olma özelliği taşıması gerekmektedir.

Bu itibarla, ... tarafından işyeri olarak kullanılmadığı halde işyeri olarak bildirilen binanın, yapılan yoklama neticesinde ikamet amacıyla kullanıldığının tespit edilmesi üzerine söz konusu binanın nitelik itibarıyla mesken olarak değerlendirilerek yeni duruma (mesken) göre vergilendirilmesi gerekecektir. Dolayısıyla, söz konusu binanın kullanış tarzının mesken olarak değiştirilip vergilendirme işleminin ikamet amacıyla kullanılmaya başlandığı tarihi izleyen bütçe yılından itibaren meskenlere ait oran üzerinden yapılması 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026