

Meskenin yanı sıra işyerine hisseli olarak malik olunması halinde indirimli emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.02-175.01[12.1]-318
Tarih	25.07.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.02-175.01[12.1]-318

25/07/2012

Konu : Meskenin yanı sıra işyerine hisseli olarak malik olunması halinde indirimli emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Bilecik'te bulunan ve üyesi olduğunuz 240 dairelik yapı kooperatifinin tüzel kişiliğini 12/10/1999 tarihinde tasfiye ederek site yönetimine dönüştürdüğünüz, tapu kayıtlarında depo olarak geçen sekiz adet taşınmaz için 1/240 olarak hisseli tapu çıkardığınız ve sitenin giderlerini finanse etmek için işyeri olarak kiraya verdiğiniz, kiranın sitenin genel ihtiyaçları için kullanıldığı ve gelir olarak dağıtılmadığı, 2009 yılında emekli olduğunuz ve emlak vergisi ödemeye devam ettiğiniz, Bilecik'te bulunan meskeninizden kira geliri elde ettiğiniz, ancak Bursa'da ikamet ettiğiniz meskene kira ödediğiniz belirtilerek 106 m² olan meskeninizin dışında gelir getiren başka menkul ve gayrimenkulünüzün olmaması nedeniyle meskeninizin indirimli bina vergisi oranından (sıfır) faydalandırılıp faydalandırılmayacağı ile faydalandırılması halinde geriye dönük emlak vergisinin

tarafınıza iadesinin mümkün olup olmayacağı hakkında görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürllülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükmün verdiği yetkiye dayanılarak 1998-2006 yıllarında çıkarılan muhtelif Bakanlar Kurulu Kararları ile gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (2004 yılından itibaren intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu mesken için uygulanacak bina vergisi oranı sıfıra indirilmiştir.

Öte yandan, 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin I/3-(a) bölümünde; "İndirimli vergi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada oturanlar da diğer şartları taşımaları kaydıyla indirimli vergi oranından faydalanabileceklerdir.", I/3-(e) bölümünde ise, "Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul, yetim, ölüm ve maluliyet aylığı alanların, bu aylıkları dışında başka gelirlerinin bulunması halinde, bunların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır. Mükelleflerin gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziye sahip olmaları, indirimli vergi oranından yararlanmalarına engel teşkil etmemektedir." denilmektedir.

Buna göre, indirimli emlak vergisi oranı (sıfır) uygulaması, sosyal güvenlik kurumundan aylık alanların sadece brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskenleri için uygulanmakta olup belirtilen şartları taşıyanların tek meskeni dışında gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziye sahip olmaları halinde de bu uygulamadan yararlandırılmaları mümkün bulunmaktadır.

Bu itibarla, 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin I/3-(a) ve (e) bölümlerinde yer alan açıklamalar çerçevesinde emekli maaşınızın dışında meskeninizin bulunduğu sitede 1/240 oranında hissedarı olduğunuz 8 adet işyerinden gelir elde ettiğiniz anlaşıldığından indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından faydalandırılmanız 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. — 18.09.2026