

İşyeri olarak kiraya verilen mesken için indirimli bina vergisi oranının (sıfır) uygulanıp uygulanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1538
Tarih	08.09.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1538

08/09/2011

Konu : İşyeri olarak kiraya verilen meskenin emlak vergisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, tapuda adınıza mesken olarak kayıtlı bulunan taşınmazı eşinize işyeri olarak kiraya verdiğiniz, emekli olmanız ve söz konusu taşınmazdan başka adınıza kayıtlı herhangi bir mülkünüzün olmadığından bahisle indirimli bina vergisi oranından (sıfır) yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Söz konusu özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; kiraya verilen taşınmazın işyeri olarak kullanıldığı, bu durumun kira sözleşmesinde de açıkça belirtildiği ve eşiniz tarafından kiralanan meskende oturduğunuz anlaşılmaktadır.

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, özürlülerin, 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 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, özürlülerin ve şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde söz konusu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinde yer alan bu düzenleme konutlara getirilmiş bir oran indirimi olup işyerleri için herhangi bir oran indirimi söz konusu değildir.

Konuya ilişkin olarak yayımlanan 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin (I/3-a) fıkrasında;"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.", (e) fıkrasında da; "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." açıklamaları yer almaktadır.

1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında, bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, 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) vergi değerini değiştiren sebep olarak sayılmıştır.

Buna göre, bir konutun işyeri olarak kullanılması veya ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline dönüştürülmesi halinde vergi değerini değiştiren sebep söz konusu olacak ve yeni duruma (işyeri) göre vergilendirilmesi gerekecektir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yer alan indirimli bina vergisi uygulaması sadece konutlara tanınmış bir imkandır. İlgide kayıtlı özelge talep formunda sözü edilen ve fiilen işyeri olarak

kullanılan binanın konut vasfını kaybettiği ve dolayısıyla 1319 sayılı Kanunun 8 inci maddesi kapsamında çıktığı anlaşılmaktadır.

Bu açıklamalara göre, söz konusu taşınmazın hem mesken olarak kullanılmaması, hem de işyeri olarak kiraya verilmesi neticesinde kira geliri elde edilmesi nedenleriyle adınıza kayıtlı bulunan taşınmaz için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından faydalanabilmeniz 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