

Organize Sanayi Bölgesinde Emlak Vergisi Muafiyeti

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	73903997-175.01[12-2018/1]-5113
Tarih	29.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 73903997-175.01[12-2018/1]-E.5113

29.01.2019

Konu : Organize Sanayi Bölgesinde Emlak Vergisi Muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Diyarbakır Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan fabrika binanızın inşaatının tamamlanmaması nedeniyle arsa tahsis belgesi kapatılarak şirketiniz adına mülkiyet tapusu alınamadığı, ancak söz konusu binada üretim gerçekleştirildiği belirtilerek, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (m) fıkrası gereği daimi muafiyetten yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu, aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı; 3 ve 13 üncü

maddelerinde de, bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, bina vergisinin, ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı, 19 uncu maddesinin beşinci fıkrasında ise üzerine bina yapılan arsanın, arazi vergisi mükellefiyetinin inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında, yeni bina inşa edilmesinin (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.) vergi değerini tadil eden sebep olduğu, 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında da, 33 üncü maddede (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildiriminin verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği hükme bağlanmıştır.

7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 10 uncu maddesi ile 1319 sayılı Kanunun daimi muafılları düzenleyen 4 üncü maddesi,

" Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

...

m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar " şeklinde düzenlenmiş olup, kiraya verilmemek şartıyla, organize sanayi bölgesindeki binaların daimi olarak bina vergisinden muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, bahse konu taşınmazın, bina olması, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması ve kiraya verilmemesi şartıyla daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktadır.

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