

O.S.B'lerde Bulunan Arsa ve Arazinin Emlak Vergisi Muafiyeti Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2020/6.1-41]-945116
Tarih	18.12.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[2020/6.1-41]-945116

18.12.2020

Konu : O.S.B'lerde bulunan arsa ve arazinin emlak vergisi muafiyeti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında finansal kiralama faaliyeti ile iştiğal ettiğiniz belirtilerek organize sanayi bölgesinde (OSB) katılımcı olarak faaliyette bulunan müşteriniz adına satın alınan ve mülkiyeti şirketiniz adına tescil edilen arsa niteliğinde olan taşınmazın; 1319 sayılı Emlak Vergisi

Kanununun 15 inci maddesinin (d) fıkrası hükmü ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun "*Finansal Kiralama*" başlıklı ek 1 inci maddesinde yer alan "*d) Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur.*" hükmü kapsamında geçici olarak emlak vergisinden muaf olup olmayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu, aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı; 13 üncü maddesinde de, arazi vergisinin arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 15 inci maddesinin (d) fıkrasında ise Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazilerin sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar emlak vergisinden geçici olarak muaf olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin olarak 6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "*B- ARAZİ VERGİSİ*" başlıklı bölümünün "*Muaflık ve istisnalar*" başlıklı 3 üncü maddesinin "*b) Geçici muaflıklar*" başlıklı fıkrasının (b) bendinde;

"...

Öte yandan, yatırımları teşvik amacıyla İl Özel İdareleri, Belediyeler veya Ticaret ve Sanayi Odaları tarafından "Organize Sanayi Bölgesi" kurulmakta ve herhangi bir kâr sağlanmadan sanayicilere satış suretiyle devredilmektedir.

Kuruluş maliyetini düşüren, fiyat ve kalite yönünden sanayiciye güç kazandıran, geniş bir istihdam sahası yaratan ve sonuçta yeni ve güçlü vergi mükelleflerinin doğmasını sağlayan bu durumu dikkate alan kanun koyucu, organize sanayi bölgeleri kurma fonu kanaliyle yapılan teşviki tamamlama yönünden bu bölgeler için iktisap olunan araziye 5 yıl süreyle geçici vergi muaflığı tanınması öngörülmüştür.

Ancak, bu muaflığın uygulanabilmesi için arazinin organize sanayi bölgesi için iktisap olunduğunun veya bu bölgelere tahsis edildiğinin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca kabul edilmesi ve buna ilişkili olarak alınacak belgenin ilgili vergi dairesine ibrazı gerekir.

Dört fıkra halinde sayılan bu muaflıklardan yararlanmak için mükelleflerce arazinin maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili Vergi Dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Bu şart yerine getirilmez yani bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur ve bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. Bu halde bildirimin yapıldığı bütçe yılı sonuna kadar geçen yıllar için gerekli vergi tarh ve tahakkuk ettirilip tahsil olunur." açıklamaları yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 1319 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (d) fıkrası gereği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca organize sanayi bölgesi için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen araziye, buna ilişkin olarak alınacak belgenin ilgili vergi dairesine bütçe yılı içerisinde ibrazı halinde, sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar geçici muafiyet uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesinde, "*OSB tüzel kişiliği, bu Kanunun uygulanması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.*" hükmüne yer verilmiş, Kanunun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ise finansal kiracının katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, Organize Sanayi Bölgesinde yer alan ve mülkiyeti finansal kiralama şirketi adına kayıtlı arsa ve araziler için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin (d) fıkrası hükmü kapsamında geçici olarak emlak vergisi muafiyeti uygulanması mümkün olmadığı gibi, 4562 sayılı Kanun kapsamında organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinin işlemlerine tanınan vergi ve harç muafiyetinin de organize sanayi bölgesinde yer alan arsa ve arazilere ilişkin emlak vergisi bakımından uygulanması 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