

Branda ile Kapalı Halı Sahanın Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-175.01[29-2014/6.1.8-504]-190
Tarih	04.02.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[29-2014/6.1.8-504]-190 04.02.2015

Konu : Branda ile kapalı halı sahanın emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, maliki bulunduğunuz 4 dönüm arsanızı spor tesisi kuran bir şirkete kiraya verdiğiniz ve bu şirket tarafından arsanız üzerinde açık ve üzeri branda ile kapalı olmak üzere iki halı saha ve idari bölümler yaptırılarak işletildiği belirtilerek üzeri branda ile kapalı halı sahanın emlak vergisi hesaplamasında bina olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre emlak (bina) vergisine tabi olduğu; 2 nci maddesinde bu Kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada, gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı, bu Kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimlerinin de bina ile birlikte nazara alınacağı; 3 ve 13 üncü maddelerinde ise bina ve arazi vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde;

“Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban sulak) itibariyle takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.” hükmü yer almaktadır.

Konu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan ... tarihli ve ... sayılı yazıda da, 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesinde, yapı, karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler olarak; bina ise, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlandığından "üzeri branda ile örtülü halı saha" kale ve çitleriyle beton bir kaide üzerine inşa

edilmesi, mimari uygulama, statik hesaplama, tesisat projeleri gerektirmesi ve projelerine uygun imal edilip edilmediğinin idarece kontrolünün gerekli olması ile yapı yaklaşma mesafesi gibi yapılaşma kurallarına uygun olarak yapılması gerekliliği nedenleriyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine tabi olduğu bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanununa göre hem yapı ve hem de bina tabiri içine girmekte olduğu bildirilmiştir.

Bu itibarla, yukarıda yer verilen hükümler ve açıklamalar çerçevesinde, "üzeri branda ile örtülü halı saha"nın emlak vergisi açısından bina kapsamında değerlendirilmesi nedeniyle bahse konu halı sahanın emlak vergi değerinin ise, Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvelde yer alan *"Diğer Ticarethane ve İşyerleri"* için takdir edilen değerler esas alınarak hesaplanması 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