

İşyerleri ve otoparkların Emlak Vergisi Hesaplanması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[29-2014/6.1.66-240]-2100
Tarih	21.08.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[29-2014/6.1.66-240]-2100 21/08/2014

Konu : İşyerleri ve otoparkların Emlak Vergisi Hesaplanması
hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Bursa ili, Mah. sınırları içerisinde bulunan bağımsız bölümlerin mağazalar, lokantalar, büfeler, sinema stüdyosu, bakım yerleri, ortak alanlar ve bu ortak alanların içerisinde bodrum katlarda bulunan otoparkların olduğunu belirterek, otoparkların inşaat maliyetinin daha düşük olması nedeniyle işyerlerinin ve otoparkların emlak vergisi hesaplamasının ayrı ayrı değerlendirilmesinin mümkün olup olmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre emlak vergisine tabi olduğu, 2 nci maddesinde bu Kanun uygulamasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina ve mütemmimlerinin de bina ile birlikte dikkate alınacağı; 3 üncü maddesinde, bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği, 8 inci maddesinde de, bina vergisi oranının meskenlerde binde bir,

diğer binalarda ise binde iki olduğu, bu oranların büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin birinci bölümünün "Ortak yerlerin değeri" başlıklı A/1-c kısmında, "Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değerlendirileceği Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İLİŞKİN Tüzüğün 15 inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakilen kullanılacak duruma getirilen (dükkan, daire, depo gibi.) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakillen tasarrufu mümkün olmayan (çamaşırılık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri.) yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmeyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılacaktır." denilmektedir.

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 metrekaresi 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.

Diğer taraftan, Şirketiniz B Bloкта toplam yüzölçümü 129.881,00 m2 olan 466 adet bağımsız bölüm inşa ettirmiş olup bu bağımsız bölümlerin maliki bulunmaktadır. Dolayısıyla inşa ettirdiği otopark alanına müstakilen tasarruf etmektedir.

Bu itibarla, Şirketiniz tarafından inşa ettirilen otopark;

1- Diğer bağımsız bölümlerden ortak faydalanma dışında ayrı olarak, müstakilen kullanılacak ise vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi uyarınca bağımsız bölümler (işyerleri) ve otopark için belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli esas alınarak ayrı ayrı hesaplanacağından, söz konusu bağımsız bölümlerin ve otoparkın ayrı ayrı vergilendirilmesi,

2- Diğer bağımsız bölümlerle birlikte kullanılıyor ise her bir bağımsız bölümün, binada sahip olduğu arsa payı oranında otoparktan aldığı payın eklenmesi suretiyle belirlenecek yüzölçümü esas alınarak hesaplanacak vergi değeri üzerinden vergilendirilmesi, dolayısıyla otoparkın bağımsız bölümlerle (işyerleriyle) birlikte vergilendirilmesi,

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