

Emlak Vergisi Muafiyeti ve Kısıtlı Emlak Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	90792880-175.01.02.03[2020/33]-231578
Tarih	03.09.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 90792880-175.01.02.03[2020/33]-231578

03.09.2020

Konu : Emlak Vergisi Muafiyeti ve Kısıtlı Emlak Vergisi Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Vakfınıza, Bakanlar Kurulunun ... tarihli ve ... sayılı kararı ile vergi muafiyeti tanındığı belirtilerek sermayesinin tamamı Vakfınıza ait olan ... Eğitim ve Öğretim Hizmetleri A.Ş.'nin sahibi olduğu, imar planında ve tapu kayıtlarında okul veya eğitim alanı olarak geçen bina ve arsaların emlak vergisi muafiyetinden yararlanıp yararlanamayacağı, yararlanamayacak ise tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazi kapsamında değerlendirilip

değerlendirilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa veya arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu; 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina veya arazi vergisini, bina veya arazinin malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde ise,

"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.)

...

f) Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;

...

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;" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun arazi ve arsalara ilişkin muafiyet ve istisna hükümlerinin yer aldığı 14 ve 15 inci maddelerinde ise Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıfların sahip olduğu arazi ve arsaların arazi vergisinden muaf olduğuna ilişkin herhangi bir düzenleme yer almamaktadır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinde, Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunacağı, Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresinin, tevsikin ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Bakanlığımızca, Milli Eğitim ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı hükme bağlanmıştır.

Kısıtlı vergi uygulaması, söz konusu hükme istinaden hazırlanan ve 17/11/1986 tarihli ve 19284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 9/11/1985 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren "*Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik*" esaslarına göre yapılmaktadır.

Anılan Yönetmeliğin 2 nci maddesinde, "*İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.*

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınıncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5 inci maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır." denilmektedir.

Yukarıda yer verilen hükümler çerçevesinde, kiraya verilmemek ve kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerlerinin daimi olarak

emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmakta olup, kiraya verilen veya kazanç gayesi ile işletilen söz konusu binaların emlak vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binaların, vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek ve kiraya verilmemek şartıyla emlak vergisinden daimi olarak muaf tutulması mümkün bulunmakta olup, Vakfınızdan ayrı bir tüzel kişiliği bulunan ... Eğitim ve Öğretim Hizmetleri A.Ş.'nin Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar için tanınan daimi emlak vergisi muafiyetinden yararlanması mümkün değildir.

Diğer taraftan, sermayesinin tamamı Vakfınıza ait olan ... Eğitim ve Öğretim Hizmetleri A.Ş.'nin sahibi olduğu bina ve arsaların; imar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalardan olması halinde söz konusu bina ve arsalar kısıtlı vergi uygulanması 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. — 15.09.2026