

Turizm İşletmesi Belgesi Sahibi Firma Tarafından Kiraya Verilen Otel Binası İçin Emlak Vergisi Muafiyeti Uygulanıp Uygulanmayacağı Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.44.15.01-175[5-2015-1]-6
Tarih	29.08.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MALATYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 37538499-175[5-2015-1]-6

29.08.2016

Konu : Turizm İşletmesi Belgesi sahibi firma tarafından kiraya verilen otel binası için emlak vergisi muafiyeti uygulanıp uygulanmayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, şirketiniz tarafından, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında maliki olduğunuz arsa üzerine turizme tahsis amaçlı olarak yapılan ve inşasının tamamlanması sonrasında, yasal mevzuat uyarınca Yatırım Teşvik Belgesi kapatma işlemleri tamamlanıp, ... tarih ve ... sayılı Turizm İşletmesi Belgesi alınarak, aynı yıl turizm alanında ticari faaliyetlerini sürdüren uluslararası bir şirkete kiralanmak suretiyle turizme tahsis edilen otel binasının, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (b) fıkrasında belirtilen geçici muafiyetten

faýdalandırılması için belediye müracaat edildiği, ilgili belediye tarafından bahse konu otel binası için beş yıl süre ile emlak vergisi muafiyetinin sağlandığı, ancak ilk yıl uygulanan muafiyetin otel binasının kiraya verildiği gerekçesiyle ikinci yıl uygulanamayacağının bildirildiği belirtilerek, bu durumda emlak vergisi muafiyetinden yararlanılıp yararlanılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde, bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği; 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında ise, yeni bina inşa edilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde bina vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 5 inci maddesinde,

"...

b) Turizm Endüstrisini Teřvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faýdalandırılır.

...

Yukarıda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkur fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulduğu takdirde bildirim, olayın vukubulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, konu ile ilgili olarak 12/5/2011 tarihli ve 2 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Sirkülerinin "3.Sonuç" başlıklı bölümünde, "*Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm işletmelerine yatırım ve işletme aşamasında, Sirkülerin (2) nci bölümünde belirtilen belgeler verilmektedir. Söz konusu belgelerin tamamı 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (b) fıkrasında ifade edilen "turizm müessesesi belgesi" mahiyetindedir. Bu nedenle söz konusu belgelerden herhangi birine istinaden geçici emlak (bina) vergisi muafiyetinden faydalanılması mümkün bulunmaktadır. Ancak bu muafiyetten yararlanabilmek için, söz konusu binaların gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olan turizm işletmelerine dâhil olması ve Turizmi Teşvik Kanununda belirtilen maksatlara tahsis edilmesi gerekmektedir.*

Ayrıca 1319 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin (b) fıkrasındaki istisnadan yararlanılabilmesi bildirim şartına bağlandığından, belgenin alındığı bütçe yılı içinde, bütçe yılının son üç ayı içinde alınması halinde olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye bildirim yapılması gerekmektedir. Süresinde bildirimde bulunulmaması halinde muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren geçerli olacak ve bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşecektir.

Bunun yanı sıra, geçici olarak verilen belgelerin iptal edilmesi veya bu belgelerin yerine geçen belgelerin verilmemesi durumunda bu hususun gerçekleştiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren mükellefiyet başlayacaktır." denilmektedir.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümlerine ve Tebliğde yapılan açıklamalara göre, 2634 sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri çerçevesinde turizm müessesesi belgesi almış gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin adı geçen Kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaların inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların adı geçen Kanunda yazılı maksatlara tahsisi halinde söz konusu belgenin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılması mümkün olup, bu binaların kiraya verilmesi halinde anılan muafiyetten yararlanılamayacağına dair Kanunda bir hüküm bulunmamaktadır.

Öte yandan, geçici olarak verilen belgelerin iptal edilmesi veya bu belgelerin yerine geçen belgelerin verilmemesi durumunda bu hususun gerçekleştiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren mükellefiyetinizin başlayacağı tabidir.

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