

Bir odası işyeri olarak kullanılan meskenin emlak vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[33-2015/6.1.22.756]-83330
Tarih	29.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.01[33-2015/6.1.22.756]-83330 29/09/2015

Konu : Bir odası işyeri olarak kullanılan meskenin emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ailenizin eskiden beri oturduğu dairenin emlak vergisinin konut olarak ödendiği, emekli psikolog olan kızınızın 2012 yılı Haziran ayından itibaren meskeninizin 30 m²'lik kısmını danışmanlık hizmeti vermek için iş yeri olarak kullanmaya ve gelir vergisi ödemeye başladığı, söz konusu yerde tabela ve çalışan olmadığı, ilgili belediyenin bir oda yerine tüm konuta 2010 yılından itibaren iş yeri üzerinden emlak vergisi ve cezası tahakkuk ettirdiği, ancak dairenin esas işlevinin konut olduğu belirtilerek bu işlemin doğruluğu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde "*Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.*"; 8 inci maddesinde ise, "*Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir.*" hükümleri yer almaktadır.

Aynı Kanunun "*Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler*" başlıklı 33 üncü maddesinde;

"*Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir.*

...

3. *Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur).*" hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, "*Bildirim verme ve süresi*" başlıklı 23 üncü maddesinde, "*Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirim verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.*

Bildirimler;

...

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde de, bina vergisi mükellefiyetinin, bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vukuu bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "İşyeri" başlıklı 156 ncı maddesinde, "*Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir.*" hükmü bulunmaktadır.

Bu madde hükmüne göre, mükelleflerin ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetlerini sürdürdükleri yerlerin iş yeri özelliğini taşıyabilmesi için bu yerlerin faaliyetin icrasına tahsis edilmesi veya faaliyetin icra edildiği yer olma özelliği taşıması gerekmektedir.

Bu itibarla, konutunuzun ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının psikolojik danışmanlık hizmeti vermek üzere iş yeri haline dönüştürülmesi halinde vergi değerini tadil eden sebep söz konusu olacak ve nitelik itibarıyla iş yeri kapsamında değerlendirilerek yeni duruma (iş yeri) göre vergilendirilmesi gerekecektir. Dolayısıyla, 1319 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca söz konusu mesken için 2012 bütçe yılı içinde yeni duruma göre emlak vergisi bildirimi verilmesi ve meskenin iş yeri olarak kullanılmaya başlandığı tarihi izleyen bütçe yılından itibaren iş yerlerine ait oran üzerinden 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