

Dernek adına üst hakkı kurulmuş olan Maliye Hazinesine ait taşınmaz üzerinde, Dernek tarafından yapılacak öğrenci yurdu inşaatının bina inşaat harcına tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.02[1-2014/7.1.28.4659]-76164
Tarih	21.08.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 97895701-175.02[1-2014/7.1.28.4659]-76164 21/08/2015

Konu : Bina inşaat harcı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinde; kayıtlı olan ve Maliye Hazinesine ait bulunan taşınmazın 30 yıllığına yap işlet devret usulü ile Derneğinizce kiralandığı, bu taşınmaz üzerinde ticari amaçlı olmayan ve eğitime katkı sağlamak amaçlı ücretsiz öğrenci yurdu yapılacağı, ancak Belediyesinde söz konusu yurt inşaatının ticari kategoride değerlendirilerek yüksek miktarda harca tabii tutulduğu belirtilerek söz konusu taşınmaza, taşınmazın üzerinde yer aldığı arsanın Maliye Hazinesine kayıtlı bulunması ve Kurumunuzun ticari amaçlı olmayıp tamamen yardım amaçlı olması nedeniyle bina

inşaat harcına ilişkin muafiyet veya indirim uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1 inci maddesinde; *"Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek Madde 6'da yer alan tarifiede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir.*

Konut veya işyerlerinin kullanım tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine ve harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur." hükmü yer almaktadır. Anılan Kanunun Ek 6 ncı maddesinde de konut inşaatı ve işyeri inşaatı için bina inşaat harcının hangi tarife göre alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun Ek 3 üncü maddesinde bina inşaat harcını inşaat ruhsatı alanların ödeyeceği belirtilmiş olup Ek 4 üncü maddesinde ise, *"Bina İnşaat Harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleridir."* hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun Ek 2 nci maddesinde bina inşaat harcına ilişkin istisnalar belirlenmiştir. Ancak, anılan maddede giderleri Dernekler tarafından karşılanan ve eğitime katkı sağlamak amaçlı yapılan öğrenci yurdu inşaatları ile ilgili bir istisna hükmüne yer verilmemiştir. Öte yandan, söz konusu Kanun maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde, karşılık gözetmeksizin Devlete devrolunmak şartıyla inşa edilen okullar ve öğrenci yurtlarının, bina inşaat harcından istisna tutulacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla, Derneğiniz adına 30 yıl süreli Üst (İnşaat) Hakkı kurulmuş olan Maliye Hazinesine ait taşınmaz üzerinde Derneğiniz tarafından yaptırılacak öğrenci yurdu inşaatının 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 6 ncı maddesinde belirtilen işyeri inşaatı tarifesine göre bina inşaat harcına tabi

tutulması, ancak söz konusu binanın karşılık gözetmeksizin Devlete devrolunmak şartıyla yapılması halinde ise bina inşaat harcından istisna tutulması 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