GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-97895701-175.01[2026/6.1-2]-511143

Özelge Tarihi
14.04.2026

Sükna hakkı tesis edilen taşınmazların emlak vergisinin kim tarafından ödeneceği hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-175.01[2026/6.1-2]-511143 14.04.2026

Konu : Emlak vergisinin mükellefi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinden, ...ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Sokak, ... adresinde bulunan mülkiyeti başka kişiler adına kayıtlı taşınmazda adınıza resmi olarak oturma hakkı (sükna hakkı) tesis edildiği, taşınmazdan sadece yararlandığınız belirtilerek 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca oturma hakkı sahibi olarak emlak vergisi mükellefi sayılıp sayılmayacağınız hususunda görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu,

- 3 üncü maddesinde, bina vergisinin, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina, arsa veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği

hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 823 üncü maddesinde, "Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.

Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır." hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu hükme göre, oturma hakkının iktisabı ve sona ermesinde, intifa hakkının iktisabı ve sona ermesini düzenleyen hükümler uygulanır.

Yukarıda belirtilen hükümler uyarınca, mülkiyeti başka kişiler adına kayıtlı bahse konu binanın emlak vergisi mükellefiyetinin, oturma hakkı sahibi olarak adınıza tesis edilmesi 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.