GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-97895701-175.01[2025/6.1-28]-261017

Özelge Tarihi
23.02.2026

Özel endüstri bölgesi içerisinde yer alan taşınmazın emlak vergisi hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : E-97895701-175.01[2025/6.1-28]-261017 23.02.2026

Konu : Cumhurbaşkanı Kararı ile özel endüstri bölgesi ilan edilen taşınmazın emlak vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Belediyeniz emlak vergisi mükellefi ... A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanın, ... tarihli ve ... sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ... tarihli ve ... sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile "Özel Endüstri Bölgesi" olarak ilan edildiği, adı geçen mükellef tarafından, özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanda yer alan taşınmazların 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında emlak vergisinden muaf tutulması ve muafiyetin 2025 yılı ikinci taksit döneminden itibaren geçerli olmak üzere başlatılmasının talep edildiği belirtilerek, özel endüstri bölgesinde yer alan söz konusu taşınmazların emlak vergisinden muaf olup olmadığı, muaf olması halinde ise muafiyetin 2025 yılı ikinci taksit döneminden itibaren başlatılıp başlatılamayacağı hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina veya arazi vergisine tabi olduğu,

- 3 ve 13 üncü maddelerinde, bina veya arazi vergisinin, bina, arsa veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina, arsa veya araziye malik gibi tasarruf

edenler tarafından ödeneceği,

- 9 ve 19 uncu maddelerinde, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan bina ve araziden dolayı mükellefiyetin, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği,

- 11 ve 21 inci maddelerinde, bina ve arazi vergisinin ilgili belediye tarafından yıllık olarak tarh olunacağı,

- 30 uncu maddesinde ise emlak vergisinin birinci taksitinin Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksitinin ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödeneceği

hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasında, Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binaların, kiraya verilmemek şartıyla emlak (bina) vergisinden daimi olarak muaf olacağı hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca arazi vergisine ilişkin olarak anılan Kanunun 14 üncü maddesinde daimi muaflıklar, 15 inci maddesinde geçici muaflıklar düzenlenmiş olup, endüstri bölgeleri içerisinde yer alan arazilere ilişkin herhangi bir muafiyet hükmüne yer verilmemiştir.

Diğer taraftan, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun "Özel endüstri bölgeleri" başlıklı 4/Ç maddesinin birinci fıkrasında, "Üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan, arazi alanı yüz bin metrekareden büyük, kurulduğu dönemde geçerli olan imar plânları uyarınca gerekli izinleri alarak faaliyete geçmiş ve yeni yapılacak yatırım yeri için en az elli bin metrekare büyüklüğündeki ilave alanlar veya üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunmayan yüz elli bin metrekareden büyük alanlar gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine, Cumhurbaşkanınca özel endüstri bölgesi olarak ilan edilir." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 6/8/2019 tarihli ve 30854 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Endüstri Bölgeleri Yönetmeliğinin "Tanımlar ve kısaltmalar" başlıklı 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "özel endüstri bölgesi", " Önerilen alanın en az %51'inin mülkiyetine ve/veya varsa süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla irtifak hakkına veya kullanma iznine sahip gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine ilan edilebilecek **endüstri bölgesi** " olarak tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, söz konusu tanım dikkate alındığında, anılan bölgede yer alan binaların **kiraya verilmemek şartıyla** 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (m) fıkrası çerçevesinde daimi olarak emlak (bina) vergisinden muaf tutulmaları mümkün bulunmakta olup, vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binadan dolayı mükellefiyet, bu olayın meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceğinden, ... tarihli ve ... sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile özel endüstri bölgesi olarak

ilan edilen bölgede yer alan binalara, kiraya verilmemiş olmaları şartıyla 2025 yılı emlak vergisi ikinci taksitinden (bu taksit dahil) itibaren emlak (bina) vergisi muafiyeti uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu bölge içerisinde yer alan arsa ve arazilerin emlak (arazi) vergisinden muaf tutulması mümkün değildir.

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.