GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-49327596-175.01[DVÖZ.2025.4]-190630

Özelge Tarihi
07.07.2025

Kanopi adı verilen gölgeliklerin bina vergisine tabi olup olmadığı hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Antalya Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-49327596-175.01[DVÖZ.2025.4]-190630 07.07.2025

Konu : Kanopi Adı Verilen Gölgeliklerin Emlak Vergisine Tabi Olup Olmadığı Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, akaryakıt istasyonlarında yakıt konulan pompa saatlerinin üstüne, güneşten ve yağıştan korunmak için etrafı açık olarak direkler üstüne bağlantılı yüksek şekilde yapılan, kanopi adı verilen ve gölgelik vazifesi yapan yapıların emlak vergisine tabi olup olmadığı hususunda görüşümüzün talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

- 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, Türkiye sınırları içinde bulunan binaların, bu Kanun

hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu,

- 2 nci maddesinde, bu Kanundaki bina tabirinin, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsadığı, bu Kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimlerinin de bina ile birlikte nazara alınacağı, yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerlerinin bina sayılmayacağı,

- 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, bina vergisinin, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği

hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün "Mütemmim cüzüler, eklentiler ve müştemilatın takdiri" başlıklı 14 üncü maddesinde, "Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır." düzenlemesi yer almaktadır.

Bununla birlikte,

- 6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, "...

A _ BİNA VERGİSİ

1.Verginin konusu ve bina kavramı:

a) Bina Kavramı:

Kanunun 1 inci maddesine göre, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bu kanun hükümleri gereğince verginin konusunu teşkil etmektedir.

Bina kavramının, yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsayacağı, ancak, yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ile benzerlerinin bina sayılmayacağı 2 nci maddede açıklanmaktadır.

Gerçekten madde hükmüne göre, inşaatın bünyesine giren madde ve malzemenin mahiyeti herhangi bir önem arz etmemekte ve yapılar taş, demir, tahta, kerpiç ve benzeri hangi malzemeden yapılmış olursa olsun bina sayılmaktadır. Bu sebeple, vergiye tabi olmak bakımından, binanın arza ne suretle bağlı olduğunu yer altında veya üstünde bulunduğunu aramaya lüzum bulunmamakta, binanın karada, denizde veya gölde inşa edilmiş olması da vergiye tabi olması bakımından önem taşımamaktadır.

...

c) Ortak yerlerin değerlemesi:

Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değerlendirileceği Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 15 inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakilen kullanılabilecek duruma getirilen (dükkân, daire, depo gibi.) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakilen tasarrufu mümkün olmayan (çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri.) yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmiyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerleme konusu yapılacaktır.",

- 13 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin (1/A-4-e) bölümünde, "...

Binanın dıştan dışa yüzölçümü:

Dıştan dışa yüzölçümü, binanın (apartmanlarda dairenin) dış duvarları arasındaki mesafeler itibariyle metrekare (mı) cinsinden bulunacak alanıdır.

Bu alana kömürlük, çamaşırlık, müstakil garaj gibi binaya (bağımsız bölüme) doğrudan doğruya tahsis edilmiş eklentilerin alanı ile hol ve merdiven. boşlukları, kapıcı ve kalorifer daireleri, sığınaklar gibi ortak kullanım yerlerinin arsa payı oranına göre metrekare olarak bulunacak alanının ilâve edilmesi gerekir."

açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, başvurunuzda kanopi olarak ifade edilen, akaryakıt istasyonunda sabit bir yapı mahiyetindeki yapının, akaryakıt istasyonu binası ile birlikte değerlendirilerek bina vergisine tabi 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.