GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
1319

Kanun
EMLAK VERGİSİ KANUNU

Özelge No
E-93767041-175.01-81426

Özelge Tarihi
08.05.2024

Üst hakkına dayanılarak organize sanayi bölgesinde inşa edilen binaların emlak vergisi muafiyeti hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kocaeli Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-93767041-175.01-81426 08.05.2024

Konu : Organize sanayi bölgesinde tesis edilen üst hakkına dayanılarak inşa edilen binalar için emlak vergisi muafiyeti hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizin 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununa göre kurulan ...Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici Şirketi olduğu, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanmış olan bölge alanınız için arazi sahibi ...Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile yapılan üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllığına üst hakkı (irtifak hakkı) tesis edildiği ve bu durumun tapu kayıtlarına işlendiği, ...Belediye Başkanlığı tarafından 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin (m) fıkrasında teknoloji geliştirme bölgesinde yer alan binaların daimi olarak emlak vergisinden muaf tutulabilmesi için kiraya verilmeme şartının olduğu belirtilerek emlak vergisi tahakkuk ettirildiği, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 8 inci maddesi kapsamında yönetici şirketlerin, bölge alanı içerisinde sahip olduğu taşınmazlar dolayısıyla emlak

vergisinden muaf olduğundan bahisle, üst hakkı sahibi şirketinizin emlak vergisi muafiyetinin söz konusu olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu, aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı; 3 ve 13 üncü maddelerinde de, bina ve arazi vergisinin bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

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

Öte yandan, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 16/2/2016 tarihli ve 6676 sayılı Kanunun 12 maddesi ile değişik 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "Yönetici şirket, bu Kanunun uygulanması ile ilgili olarak düzenlenen kâğıtlar yönünden damga vergisinden, yapılan işlemler bakımından harçlardan ve Bölge alanı içerisinde sahip olduğu taşınmazlar dolayısıyla emlak vergisinden muaftır. Atık su arıtma tesisi işleten Bölgelerden, belediyelerce atık su bedeli alınmaz." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 726 ncı maddesinde, bir üst hakkına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyetinin irtifak hakkı sahibine ait olduğu düzenlenmiştir.

Bu itibarla, bahse konu arazi üzerinde üst hakkı sahibi olan şirketiniz tarafından inşa edilmiş binanın mülkiyeti irtifak hakkı sahibi şirketinize ait olacağından emlak vergisinin mükellefi de şirketiniz olacaktır. Ancak söz konusu binanın, teknoloji geliştirme bölgesi alanında yer alması durumunda, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında kiraya verilmeme şartı aranılmaksızın bina vergisinden muaf 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.