GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kanun Numarası
2464

Kanun
BELEDİYE GELİRLERİ KANUNU

Özelge No
E-66813766-175.02[Mük-44-2025/3]-282981

Özelge Tarihi
15.04.2026

Sanal ve hazır ofislerde çevre temizlik vergisinin hangi kritere göre alınacağı hk.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : E-66813766-175.02[Mük-44-2025/3]-282981 15.04.2026

Konu : Sanal ofislerde çevre temizlik vergisinin hangi kritere göre alınacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden;

- ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Sokak, No: ... adresinde bulunan ve kira sözleşmesi ile kuru mülkiyetini kiraladığınız işyerinde, işletmeniz tarafından sanal/hazır ofis hizmeti verildiği, her bir kullanıcıyla yapılan sözleşmelerde verilen hizmet türünün açıkça belirtildiği, hazır ofis sözleşmesi yapılan firmaların kullanıcı personellerinin kimlik bilgilerinin de sözleşmelerde yer aldığı, bu sözleşmelerin söz konusu hizmetlerin verildiği mükelleflerce ruhsat başvuruları ve vergi dairesi kayıt işlemleri sırasında ilgili kurumlara ibraz edildiği,

- Hazır ofis hizmeti verilenlerin, sözleşmeye konu ofis alanlarını fiilen kullandığı, masa, sandalye, internet, ortak alanlar ve toplantı odası gibi olanaklardan yararlandığı, sanal ofis hizmeti verilenlerin ise yalnızca yasal adres gösterimi, posta/kargo teslimi ve isteğe bağlı olarak çağrı karşılama gibi hizmetlerden yararlandığı,

- ... Belediyesi tarafından yürütülen çevre temizlik vergisi uygulamasında, sanal/hazır ofis hizmeti faaliyetinin yürütüldüğü adreste bahse konu hizmetin verildiği ticaret siciline kayıtlı firmaların tümünün esas alındığı, bu firmaların tamamının fiziksel kullanıcı gibi değerlendirilerek vergilendirmenin buna göre yapıldığı, ancak söz konusu adreste personeliniz olan 4 kişi ve hazır ofis kullanıcısı firmaların personeli olan 12 kişiyle birlikte

toplam 16 kişinin fiilen çalıştığı

belirtilerek, çevre temizlik vergisinin söz konusu adresteki fiili kullanım durumuna göre yalnızca fiziki kullanım gerçekleştiren hazır ofis hizmeti verilenler dikkate alınarak mı, yoksa yasal adres kullanan sanal ofis hizmeti verilenler de fiziksel kullanıcı sayısına dahil edilerek mi hesaplanması gerektiği ile vergilendirmede sanal ofis hizmeti verilenlerin hangi bina grubunda değerlendirileceği hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44 üncü maddesinde, "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir.

...

Verginin mükellefi, binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar.

...

İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait Çevre Temizlik Vergisi, aşağıdaki tarifeye göre alınır ve büyükşehirlerde % 25 artırımlı uygulanır.

...

Cumhurbaşkanı; beşinci fıkradaki tarifede yer alan bina gruplarını belirlemeye ve bu maddenin dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan tutarları yöreler, belediyelerin nüfusları ve bina grupları itibarıyla ayrı ayrı dörtte birine kadar indirmeye veya yarısına kadar artırmaya yetkilidir. ..." hükümleri yer almaktadır.

Bu maddenin verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 2005/9817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile çevre temizlik vergisi tarifesindeki bina grupları liste halinde tespit edilmiş bulunmaktadır. Anılan Karara ekli listede;

- 1 inci derecede; okul, yurt, kreş, dershane, kurs, eğitim merkezi, anaokulu, yuva vb. eğitim ve öğretim faaliyeti yapılan binaların öğrenci sayısı,

- 2 nci derecede; konaklama tesisleri ile hastahaneler ve diğer yataklı sağlık tesislerine ait binaların yatak kapasitesi,

- 3 üncü derecede;

a) Her türlü yeme, içme ve eğlence yerlerinin,

b) Daimi surette faaliyet gösteren lunapark, panayır, fuar, stadyum, hipodrum, spor salonu gibi yerler ile eşya depolamaya mahsus olan yerlerin

kullanım alanı,

- 4 üncü derecede; sinema, tiyatro, opera, bale vb. biletle girilen koltuklu eğlence yerlerinin koltuk sayısı

dikkate alınarak çevre temizlik vergisi tahakkuk ettirileceği, mezkûr listede 5 inci derecede ise 1, 2, 3, 4 üncü derecedekiler hariç, ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetler için kullanılan binalar ile bunların dışında kalan faaliyetlere mahsus binaların personel sayısı dikkate alınarak çevre temizlik vergisi tahakkuk ettirileceği düzenlenmiştir.

14 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliğinde, "...

3.TANIMLAR

...

g) Bina:

...

Binaların bağımsız bölümlerinin birden çok amaçlı olarak kullanılması durumunda vergilendirmede bu binaya bir vergi uygulanacaktır.

ÖRNEK: Bir bağımsız bölümdeki işyerinde, bakkaliye ve kasap faaliyetinin birlikte bulunması halinde, bu faaliyetlerin her biri için ayrı ayrı vergi alınmayacak, sadece bu iş yerinin dahil olduğu grup ve derecelere göre tek vergi alınacaktır.

...

6- DERECELER İNTİBAK VE İLAN

...

Binaların derecelere intibakı aşağıda belirtilen hususlara göre yapılacaktır.

...

e) Personel sayısı dikkate alınan binalarda, kendi işyerinde çalışanlar da dahil olmak üzere, fiilen çalışan personel, vardiya usulü personel çalıştırılan yerlerde ise toplam personel sayısı dikkate alınacaktır. ..." açıklamaları yer almaktadır.

30 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliğinin "III- Mükellef" başlıklı bölümünde de " Maddenin üçüncü fıkrasına göre verginin mükellefi, her ne sıfatla ve ne şekilde olursa olsun binaları kullanan gerçek ve tüzel kişilerdir.

..." açıklaması yer almaktadır.

Öte yandan;

- Sanal ofis sisteminin tetkikinden söz konusu sistemin, sık seyahat eden, mobil çalışan, ofis kullanımına sürekli ihtiyaç duymayan, ofis genel maliyetleriyle uğraşmak istemeyen ancak prestijli bir işyerinde bulunmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere,

profesyonel ofis hizmetleri sunmak amacıyla kurulan firmalarca gelen postaların alınması, faks, telefon ve sekreterlik hizmeti verilmesi veya belirli sürelerde toplantı salonu kullandırılması amacıyla oluşturulmuş bir sistem olduğu,

- Hazır ofis sisteminin tetkikinden ise söz konusu sistemde, ofis hizmeti alanın ihtiyacı olan tüm ofis mal ve hizmetlerin tek bir edim karşılığında sağlanmasının amaçlandığı, kombine edimler arasında, mekân ve eşya kullanımın yanı sıra, sekretarya hizmetinin sağlanması, misafirlerin karşılanması, toplantı odası kullanımı, kargoların alınması, telefonların ya da diğer iletilerin cevaplanması, kafeterya, fotokopi, güvenlik gibi diğer hizmetlerin sağlanmasının da bulunduğu, hazır ofis sözleşmesinde sunulan mekânın, çoğu zaman diğer ofis hizmeti verilenlerle paylaşılmadığı münferit hizmet alınan bir alan olduğu

anlaşılmıştır.

Dolayısıyla, sanal/hazır ofis hizmet vermek amacıyla kurulan firmalarca, hizmet verilen gerçek ve tüzel kişilere postaları karşılama, telefonlarını cevaplama, sekreterlik, toplantı salonu temini, güvenlik ve büroların temizliği ile ilgili hizmetler sağlanmakta olup, bu sistemde sanal ofis hizmeti alan gerçek veya tüzel kişiler, belirtilen kapsam dahilinde farklı hizmetler alabilmektedir. Örneğin, bir kısmının sadece postaları karşılanmakta, bir kısmı sekreterlik hizmeti almakta, bir kısmı ise aylık periyotlarda toplantı yapmak amacıyla ofisleri kullanmaktadır.

Bu bağlamda, somut durumda;

- Hazır/sanal ofis hizmeti faaliyetinde kullandığınız söz konusu binaya ilişkin çevre temizlik vergisine ilişkin mükellefiyetin söz konusu binanın kuru mülkiyetinin kiracısı olarak adınıza tesis edilmesi, sanal ofis ve hazır ofis hizmeti vermiş olduğunuz işletmelere ilişkin ayrıca bir mükellefiyet tesis edilmemesi,

- Çevre temizlik vergisinin hesaplanmasında mezkûr binanın, 2005/9817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki listenin 5 inci derecesinde yer alan binalar kapsamında değerlendirilmesi, bu kapsamda bina grubunun ise personel sayısı (hazır ofis kullanıcılarının fiilen çalışan personel sayısı ve kendiniz ile birlikte işletmenizin çalışan sayısı) dikkate alınarak belirlenmesi

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.