

Sirküler No: 3616

Sirküler Tarihi:08.02.2022

KONU: TAPUDA MESKEN OLARAK KAYITLI GAYRİMENKULÜN İŞYERİ OLARAK KULLANILMASI HALİNDE EMLAK VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca Türkiye sınırları içerisinde bulunan binalar, arsalar ve araziler emlak vergisine tabidir.

Emlak vergisinin mükellefi ise, maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa taşınmazı malik gibi tasarruf edenler ödemekle yükümlü tutulmuşlardır.

Kanunun vergi değerini değiştiren sebepler başlıklı 33/3'üncü maddesinde;

Binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline dönüştürülmesi halinde taşınmazın tanımlanan şekline göre vergilendirme oranı değişecektir.

Bina vergi oranı;

Mesken olarak kullanılan binaların büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunması halinde binde iki (2) oranında diğer şehirlerde binde bir (1) oranında vergi uygulanmaktadır.

Diğer binalar olarak tanımlanan işyeri, dükkan, ofis, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrası olarak kullanılan binaların ise, büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunması halinde binde dört (4) oranında diğer şehirlerde binde iki (2) oranında vergi uygulanmaktadır.

Örneğin Bir apartman dairesi işyeri olarak kullanılmaya başlandığında, değişikliğin vuku bulduğu tarihten itibaren 3 ay içerisinde emlak vergi bildirimini yapılmalıdır.

Bu konuda İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü'nün 29.09.2015 tarih ve 97895701-175.01[33-2015/6.1.22.756]-83330 sayılı özelgesi ile aynı doğrultuda görüş bildirilmiştir.

Ayrıca Kanunun 40'inci maddesi uyarınca bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlamak üzere beş (5) yıl olarak uygulanmaktadır.

Bu nedenle tapuda konut olarak kayıtlı olan gayrimenkulün işyeri olarak veya işyeri olarak kayıtlı olan taşınmazın konut olarak kullanılması halinde kullanım şekline uygun olarak emlak vergisi bildirimini yapılmasını hatırlatmak isteriz.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.