

## Alosbi Hukuk Danışmanı Av. Serkan ŞAHİN

### **ALOSBİ'DE EMLAK VERGİLERİNE İLİŞKİN KATILIMCILARIN DURUMU**

Aliağa Organize Sanayi Bölgesi 1997 yılında kurulmuş ve faaliyetlerini gerçekleştirmeye başlamıştır. OSB Kanunu ile OSB'lere birçok haklar, muafiyetler ve özellikler tanınmış olup ALOSBI'de bu haklarını, muafiyetlerini ve özellikleri hem kendisi hem de katılımcıları adına uygulamakta ve ilgili kurumlarca da uygulanması açısından gerekli çalışmaları yapmaktadır. Bu hak ve muafiyetler arasında emlak vergileri de yer almakta olup katılımcılar açısından da OSB sınırlarında olmaları nedeniyle bir takım muafiyetleri bulunmaktadır.

Bilindiği üzere 7033 sayılı Kanun ile birlikte emlak vergilerinde arazi vergilerindeki muafiyetler dışında katılımcılar lehine de bina vergisine ilişkin belirli şartlar altında daimi muafiyetler getirilmiştir.

OSB'lerin emlak vergisine ilişkin bir takım muafiyetler bulunmakla birlikte araziler için olan muafiyetten OSB'ler, binalar için olan muafiyetten ise katılımcılar faydalanabilmektedir. Bu durumda muafiyetleri ayrı başlıklar halinde incelemek uygun olacaktır.

### **A-ARAZİ VERGİSİNDEKİ MUAFİYET**

OSB'ler için Arazi Vergisi hakkında uygulanan muafiyet geçici muafiyetler kapsamı içerisinde yer almakta olup sanayici lehine arazinin tesis edilme anına kadar geçerlilik arz etmektedir. Bu durumda sanayicinin/işletmecinin OSB'lerde yer alan binaları hakkında muafiyeti daimi olarak mevcut iken arazilerin kendi üzerlerine geçmesi halinde arazi vergisine ilişkin muafiyetleri kısmi/geçici/daimi olmak üzere bulunmamaktadır.

Bu durumda aslında önem arz eden husus OSB içerisindeki bir parselin tapusunun şerhsiz olarak geçmesi için iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınmış olması gerekmektedir. Ancak şerhli bir şekilde de tapunun devri mümkün olmakta olup bu şekilde de katılımcı/sanayici üzerine taşınmazın devri söz konusu olmaktadır. Bu durumda da arazi vergisi her ne kadar OSB muaf ise de tapunun geçmesi ile birlikte katılımcının/sanayicinin emlak vergisinden biri olan arazi vergisine ilişkin mükellefiyeti başlamaktadır.

Ancak sanayici lehine arazinin şerhsiz olarak geçişi parsel üzerine binanın yapılması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınma şartına bağlanmış olması nedeniyle taşınmazın üzerindeki binanın mevcut olması ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alınması ile birlikte taşınmaz katılımcı tarafından kullanılmakta ise bina vergisindeki daimi muafiyeti şartları sağlanmış olacaktır. Bu durumda da arazi vergisindeki geçici muafiyet OSB için sona ererek katılımcı için doğacak ise de bu durumda binanın bulunması ile de bina vergisindeki daimi muafiyet söz konusu olacaktır.

## B-BİNA VERGİSİNDEKİ MUAFİYETLER

7033 sayılı Kanun'un 10. maddesinde yer alan emlak vergisindeki muafiyet 1319 Sayılı Kanunun 4. maddesindeki DAİMİ MUAFILIKLAR hükmünde yer almaktadır. Ancak bu daimi muafılık kanununun BİNA VERGİSİ bölümü için geçerli olmaktadır.

1319 Sayılı Kanun'un 4. maddesi yukarıda da yer verilen kanundaki değişiklik sonucunda; "Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muafır. ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

....

m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara alt binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar...." haline gelmiştir.

Eklenen bu madde ile sanayicinin/işletmelerin OSB'lerde yapacakları yatırım ve ülke ekonomisine sağlayacakları katkı göz önüne alınarak yatırım maliyetlerinin azaltılması amacı ile OSB'lerde yer alan BİNALARIN EMLAK VERGİSİNDE muaf tutulması söz konusu olmuştur.

**İşbu muafiyet DAİMİ muafiyetler arasında yer almakta olup aşağıda belirtilen şartları sağlaması halinde sanayicinin BİNA VERGİSİNDE MUAFİYETTEN faydalanılması mümkündür;**

**1-Bina'nın OSB sınırları içerisinde olması gerekmektedir.**

Burada bina tanımının önemi de bulunmaktadır. Emlak Vergisi Kanunu'ndaki bina tanımı 2. maddede yapılmıştır. Buna göre "BİNA"; "Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz." denilmektedir.

Bu durumda Kanun'un lafzında bina tanımının sabit inşaat olarak geçtiği anlaşılmaktadır. Bina şartının sağlanması açısından Emlak Vergisi Kanunu açısından yeterli görülmüştür. Ancak bu binanın sanayi fabrikası olarak kullanılabilir halde olması gerektiği hem 3194 sayılı Kanun hem de Emlak Vergisi Kanunları Genel Tebliği'nden de anlaşılmaktadır. Emlak Vergisi Kanunları Genel Tebliği'nde bina vergilerine ilişkin yapılan atıflarda 3194 sayılı Kanun ile kullanılması mümkün olmayan ya da kullanımı yasak olan binalara ilişkin bu verginin ve bina vergisi muafiyetlerinin uygulanmasının mümkün olmayacağı belirtilmiştir. Bu durumda da lafzi yorum ve genel tebliğinde yapılan izahatların mefumu mualifi ile OSB sınırları içerisindeki bir binaya ilişkin olarak binanın ilgili kurum olan OSB'den iskan yani yapı kullanma ruhsatının alınmış olması ve binanın kullanılabilir vaziyette bulunması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu nedenlerle bina vergisinden daimi muafiyetlikler için binanın tapuya tescil edilmesi şart değil ise de bu binanın ruhsatlı olması ve iskan/yapı kullanma belgesinin bulunmasının ana şart olduğu değerlendirilmektedir.

**2-Binanın kiraya verilmemiş olması gerekmektedir.**

Aksi taktirde binanın işletmecisi/sanayici tarafından bir başka işletmeye/sanayiciye kiralanması durumunda bu muafiyetten yararlanması mümkün değildir.

7033 sayılı Kanun değişikliği ile işletmeciler/sanayiciler emlak vergisi anlamında sadece BİNA vergisinden muaf olmakla birlikte arazi vergisine ilişkin herhangi bir muafiyet işbu kanun maddesi ile düzenlenmemiştir.

Bu durumda ALOSBİ sınırları içerisindeki bir arazinin mülkiyeti sanayiciye/katılımcıya geçmiş ise bu durumda arazi vergisine ilişkin muafiyet ortadan kalkmaktadır. Bununla birlikte arazi üzerinde binanın bulunmasına göre Aliağa Belediye Başkanlığı'na verilecek bir beyanname ile bina vergisi doğacaktır. Bu bina vergisine ilişkin muafiyetin uygulanabilmesi için ise binanın ALOSBİ sınırları içerisinde yer alması ve yapı kullanım belgesini alarak kullanıma uygun bir binanın mevcut olması gerekmektedir. Ayrıca bu daimi muafiyetten faydalanabilmek için ALOSBİ sınırları içerisindeki binanın katılımcı dışında başka birinin kullanımı için kiraya verilmemesi de gerekmektedir.

Özetle; izah edilmesi gerekirse ALOSBİ sınırları içerisinde bulunan arazilerin katılımcılar tarafından mülkiyetlerinin kendileri üzerine alınması ile birlikte arazi vergisi doğmakta ve arazi vergilerine ilişkin bir muafiyetleri bulunmamaktadır. Bununla birlikte bina vergisine ilişkin olarak katılımcıların ruhsatlara uygun olarak inşa ettikleri binalarının yapı kullanım belgelerinin alınması ve bu binaların kiraya verilmemesi halinde ise bina vergisinden daimi olarak muafıkların söz konusu olacaktır. Ancak binanın katılımcı tarafından kullanılmayarak kiraya verilmesi halinde ise bu durumda daimi muafiyet şartları ortadan kalkacak, binanın kiraya verilmesiyle birlikte bina vergisi doğacaktır. Bu hususlara dikkat edilerek katılımcıların emlak vergilerine ilişkin haklarını bilmeleri önem arz etmektedir. Katılımcılar beyannamelerini verirken bina vergisinin daimi muafiyete ilişkin şartların oluştuğunu verecekleri beyanname ile bildirmeleriyle birlikte daimi muafiyet hükümlerinden yararlanarak bina vergisine ilişkin önemli bir maddi yükten muaf olacaklardır.

**Şahin Hukuk Bürosu**  
**Avukat Serkan Şahin**  
Alosbi Hukuk Danışmanı