

Rehber – Emlak Vergisi

No : 2022-91

Tarih : 24.11.2022

Konu : Emlak Vergisi Rehberini Okumadan Verginizi Ödemeyin!

Emlak vergisi ülkemizde yerel yönetimler açısından önemli bir vergi türüdür. Değerli konut vergisi ile birlikte gayrimenkullerden alınan, eski, uygulaması oturmuş ademi merkezîyetçi, yerel idarelerin öz gelirleri ile ayakta durması ilkesine yönelik bir vergidir.

Bu Rehberde her yıl Mayıs ve Kasım aylarında ödenen Emlak Vergisine ilişkin mali analiz, vergilendirme, muafiyet ve istisnalar, oranlar ve ödeme yöntemlerine değineceğiz.

Emlak Vergisinin Mükellefi, Matrah, Muafiyetler, Ödeme Zamanı, Özellikli Durumlar

Mükellefiyet: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bina vergisine, arazi ve arsalar ise arazi vergisine tabidir. Tanım olarak Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

- Arazi ve bina vergisini, maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa malik gibi tasarruf edenler öder.
- Bina vergisinin oranı **meskenlerde** binde bir, diğer binalarda ise **binde ikidir**.
- Arazi vergisinin oranı **binde bir**, arsalarda ise **binde üçtür**.
- Bu oranlar, büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanır.
- Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.
- **Katkı Payı:** Alınan verginin %10'u kadar da 2863 sayılı Kanuna göre taşınmaz ve kültür varlıklarının korunması amacıyla katkı payı alınır.

Tasarrufu Kısıtlanan Yerlerde Vergi Oranı

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece **1/10 oranında** tahsil olunur. 9 ve 19'uncu madde hükümleri saklıdır.

Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren taşınmazın vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Muafiyetler ve İndirimli Oran

Kanunda çeşitli sosyal, ekonomik ve benzeri gerekçelerle çeşitli muafiyetler öngörülmüştür. Bunların bir kısmı devamlı muafiyetler bir kısmı da süreyle bağlı geçici muafiyetlerdir.

Daimî muafiyetler, genellikle kiraya verilmemek şartıyla kamu kurumlarına, çeşitli sosyal kuruluşlara, ibadethanelere, umuma tahsis edilen bazı yerlere, yabancı devletlere, vergiden muaf vakıf ve kamuya yararlı derneklere, çeşitli kooperatiflere, organize sanayi bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgelere, bazı enerji ve sulama tesislerine, azınlık okullarına ve TMSF'ye devrolunan taşınmazları ve mezarlıkları kapsamaktadır.

Geçici muafiyetler ise, yeniden orman haline getirilen yerler, afete maruz kalan yerler, teşvik belgesi veya turizm belgesi düzenlenen yatırımlar ve tarıma elverişli hale getirilen alanlar için geçerlidir.

Kırsal Alanlarda Özellikli Muafiyet ve İndirimli Oran Uygulaması

Büyükşehir belediye meclisinin aldığı karar ile “kırsal mahalle” veya “kırsal yerleşik alan” olarak belirlenen yerlerde, büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılı takip eden takvim yılından itibaren, gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve araziler ile mesken amaçlı kullanılan binalar ve zirai istihsalde kullanılan bina, arsa ve araziler emlak vergisinden muaf olup ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler için ise emlak vergisi %50, indirimli olarak uygulanır.

İstisna: Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi 10.000 Türk Lirası arazi vergisinden müstesnadır.

İndirimli Oran Uygulaması

Cumhurbaşkanı Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.

2006 tarihli Bakanlar Kurulu Kararına göre

- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere **hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin**,
- Gelirleri **münhasıran** kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların,
- Gazilerin, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin
- Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), söz konusu meskene ait bina vergisi oranı, 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir.
- Engelliler açısından engellilik oranının bir önemi bulunmamaktadır.
- İndirimli bina vergisi uygulaması açısından bizzat oturma şartı aranmamaktadır.

Verginin Ödenmesi ve Gecikme Zammı

- Vergi iki taksitte ödenir. İlk taksit mayıs ayı sonuna kadar, ikinci taksit kasım ayı sonuna kadar ödenmezse aylık %2,5 gecikme zammı uygulanır.
- Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz.

Yeni Sorgulama Sistemi

Belediyeler, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunun elektronik ortamda sorgulanabilmesine imkân sağlayan bir sistemi, 1/1/2023 tarihine kadar kurarak ilgili tapu müdürlüklerinin kullanımına açarlar.

Bu alanda 2021’de çıkarılan 7327 sayılı Kanunla önemli bir adım atılmıştı. Yapılan kanuni düzenlemenin emlak piyasası açısından da önemli etkileri olacağı anlaşılmaktadır. Özellikle iş yapma kolaylığı ve Belediyelerle entegre edilecek sistemle beraber, alım satım işlemlerinin tamamen bankacılık sistemine kaydırılmasıyla beraber bu alanda önemli bir Reform olarak görülebilir. Bu konuyu sizin için yakından takip ediyoruz. [Linkte](#) yer alan bültenimizde ayrıntılara ulaşabilirsiniz.

Yani, emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunun elektronik ortamda sorgulanabilmesine imkân sağlayan sistemin kullanıma açılış süresi 1/1/2023 olarak belirlenmiştir.

Konuyla ilgili olarak ayrıntılara Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan [Rehberden](#) ulaşabilirsiniz.

Verginin Yerel Yönetimler İçin Önemi

Gelir ve kurumlar vergisi gibi dolaysız ve KDV/ÖTV gibi dolaylı vergilerden yerel yönetimlere belli kıstaslara göre pay verilirken emlak vergisi doğrudan ilgili yerel idareler tarafından tarh ve tahsil edilen bir vergi türüdür. Emlak vergisi dışında, çeşitli harçlar, çevre temizlik vergisi, Belediye Gelirleri Kanunu’na göre alınan çeşitli vergiler, muhtelif mal satış ve hizmet gelirleri ve alınan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

Merkezi yönetimde bütçe gelirlerinin %85’i vergi, resim ve harçlardan oluşurken [yerel yönetimlerde](#) bu oran maalesef %10 civarındadır. Yerel yönetimlerin bütçelerinin %60’ı ulusal olarak toplanan vergilerden belli kıstaslara göre hesaplanan vergi gelirlerinden oluşmaktadır.

Kasım ayı içinde verginizi ödemeyi unutmayınız!

Sevgi & Saygılarımızla,

Taxia | Tax & International Advisory