



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 13.06.2016

Sirküler No : 2016/14

**TASARRUFU KISITLANAN GAYRİMENKULLERDE EMLAK VERGİSİ
UYGULAMASI**

Bilindiği üzere Türkiye sınırları içinde bulunan binalar ile arazi ve arsalar emlak vergisine tabidir.

Emlak vergisi uygulamasında bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsamaktadır. Bina müteemmimleri de bina ile birlikte nazara alınmaktadır.

Verginin uygulamasında yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmamaktadır.

Uygulamada arazi ise belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arsaları kapsamaktadır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin Emlak Vergisi Kanunu'na göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir.

Emlak vergisini gayrimenkulün maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa gayrimenkule malik gibi tasarruf edenler ödemek durumundadır. Bir gayrimenkule paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Emlak vergisi gayrimenkulün vergi değeri üzerinden hesaplanmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine göre vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için ise Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile yukarıda belirtilen esaslara göre bulunan arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanmaktadır.

BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle güncellenmektedir.

Emlak Vergisi Kanunu uyarınca dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemleri yeniden yapılmaktadır.

Emlak vergisi oranı binalarda meskenler için vergi değerinin binde biri; diğer binalarda ise binde ikisidir. Bu oranlar büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı olarak uygulanmaktadır.

Emlak vergisi oranı arazilerde ise vergi değerinin binde biri; arsalarda ise binde üçüdür. Bu oranlar da benzer şekilde büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanmaktadır.

Emlak Vergisi birinci taksiti, Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesinde, kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunacağı; kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğunun, süresinin, tevsikinin ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluklarının Maliye Bakanlığı, Milli Eğitim, Bayındırlık ve İskan ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunacağı belirtilmiştir.

Kısıtlı vergi uygulaması, söz konusu hükme istinaden hazırlanan ve 17.11.1986 tarih ve 19284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 09.11.1985 tarihinden itibaren uygulanmak üzere yürürlüğe giren "*Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik*" esaslarına göre yapılmaktadır.

Söz konusu Yönetmeliğin 2. maddesinde, "*İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır.*

Bu hallerde kısıtlı olarak vergileme, imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yıl başından itibaren yapılır. Kısıtlama, ilgili arsa veya binanın bulunduğu alan imar programına alınuncaya (imar programının kesinleştiği tarihe) kadar devam eder.

Arsanın imar planında kısıtlılığı gerektiren amaçlara tahsis edildiğinin bu yönetmeliğin 5. maddesindeki bildirim mecburiyeti hükümlerine göre tespit edilmemiş olması halinde, arsa veya bina sahibi tarafından yazılı müracaatta bulunularak kısıtlamayı koyan idareden



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

alınacak kısıtlılık durumunu gösteren belge verginin tarhına yetkili daireye ibraz edildiğinde kısıtlılık aynı esaslar dairesinde uygulanır” hükmüne yer verilmiştir.

Anılan düzenlenmeler çerçevesinde imar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binalar kısıtlı vergi uygulamasına tabidir.

Kısıtlı emlak vergisi yukarıda da ifade edildiği üzere kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlılık uygulaması imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılbaşından itibaren uygulanmaya başlar. Kısıtlamanın kaldırılması durumunda, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10'u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlakı veya hibe yoluyla bir başkasına devir ve temlik halinde (tahsilat zamanaşımına uğramamış olanları) mükelleflerinden talep edilmektedir.

Emlak vergisi mükelleflerinin yukarıda verilen bilgiler çerçevesinde kısıtlılık kapsamına giren gayrimenkulleri için emlak vergi dairelerince hesaplanan vergilerini kontrol etmeleri kendi menfaatleri açısından önem arz etmektedir.

Saygılarımızla,

Erdal SÖNMEZ & Bülent ERSAN
SİNERJİ Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.