

EMEKLİLERE SAĞLANAN SIFIR ORANLI EMLAK VERGİSİ AVANTAJI

I- İNDİRİMLİ (SIFIR) ORANLI EMLAK VERGİSİ :

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nun 4369 sayılı Kanunla değişik 8' inci maddesinin ikinci fıkrasında, "Bakanlar Kurulu, Türkiye sınırları içinde tek meskeni olup, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret bulunanların veya bunlardan kendileri üzerine kayıtlı meskeni olmayanların anılan kurumlardan aylık almayan ve herhangi bir geliri de bulunmayan eşlerin aynı nitelikteki meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım ile şehitlerin dul ve yetimlerine ve gazilere ait tek meskenleri hakkında da uygulanır. Muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Bakanlar Kurulu söz konusu hükme istinaden verilen yetkiyi son dört yılda da kullanmış, 98/12031, 99/13802 ve 2000/1695, 2001/3396 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile, Türkiye sınırları içinde sahip olunan tek meskene ait bina vergisi oranı yukarıda yer alan maddede belirtilen şartlarla 1999,2000,2001 ve 2002 yılları için sıfıra indirilmiştir. Bir başka deyişle Kanunda yer alan şartları taşıyan mükelleflerden emlak vergisi alınmayacaktır.

Emeklilere, şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilere tanınan (sıfır) oranlı emlak vergisi uygulamasına ilişkin genel açıklamalar 27.12.1998 tarihli ve 23566 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 25 Seri No' lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde¹ yapılmıştır.

Söz konusu Tebliğde yapılan açıklamalara göre indirimli (sıfır) oranlı emlak vergisi aşağıdaki esaslar çerçevesinde uygulanacaktır.

1. İndirimli Vergi Oranından Yararlanacak Mükellefler

İndirimli vergi oranından, Türkiye'de tek meskeni olan;

- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret bulunanlar ile bunların dul ve yetimleri,

- Kendi üzerine kayıtlı meskeni olmayan söz konusu emeklilerin eşleri (başka geliri olmamak kaydıyla),

- Şehitlerin dul ve yetimleri,

- Gaziler, yararlanacaklardır.

Öte yandan, indirimli vergi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada

¹ 25 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 27.12.1998 tarih ve 23566 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

oturanlar da şartları taşımaları kaydıyla indirimli vergi oranından faydalanabileceklerdir.

Tek meskene hisse ile sahip olunması halinde indirimli vergi oranı, meskenin vergi değerinin hisseye isabet eden kısmına uygulanacaktır.

Birden fazla meskeni olanların veya birden fazla hisseye sahip olanların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır.

Sosyal güvenlik kurumlarından emekli aylığı alanlar ile bunların dul ve yetimlerinin bu aylıkları dışında başka gelirlerinin bulunması halinde, bunların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır.

2. Belediyeye Yapılacak Bildirim

İndirimli bina vergisi oranının uygulanabilmesi için, yukarıda açıkladığımız şartları taşıyan mükelleflerin, 25 Seri No' lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine ekli bildirimlerden durumlarına uygun olanını ilgili belediyelere vermeleri gerekmektedir. Ancak, daha önceki yıllarda bildirim veren ve durumlarında herhangi bir değişiklik olmayan mükellefler, izleyen yıllar için ayrıca bildirim vermeyeceklerdir.

Belediyeler, bu Tebliğ ekinde yer alan bildirimler dışında mükelleflerden başka bir belge talep etmeyeceklerdir.

II. UYGULAMADA ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR :

Emeklilere, şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilere tanınan (sıfır) oranlı emlak vergisi uygulamasına ilişkin genel açıklamalar 25 Seri No' lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde² yapılmış olmakla birlikte, uygulamada zaman zaman bazı özellikli durumlarla karşılaşılabilir. Bu gibi durumlarda Maliye Bakanlığı ilgililerin talepleri halinde verdiği özelgelerle uygulamaya yön vermektedir. Bizde yazımızın bu bölümünde uygulamada tereddüde düşülen konuları Maliye Bakanlığının vermiş olduğu özelgeler çerçevesinde kısaca açıklayacağız.

1. Eşlerden Her İkisinin de Emekli Maaşı Alması Durumu :

Eşlerden her ikisi de kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli aylığı almakta ve bu emekli aylıkları dışında başka gelirleri yoksa eşlerden her ikisinin de Türkiye sınırları içinde bulunan birer meskeni için indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanması gerekir. Ancak, eşlerin her ikisinin de emekli olduğu birinin üzerine kışlık değerinin ise yazlık konuta sahip olduğu bir durumda sadece kışlık mesken için emlak vergisi alınmayacak, yazlık konuttan ise alınacaktır.

² 25 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 27.12.1998 tarih ve 23566 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2. Yazlıklardaki Uygulama :

Muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler için indirimli bina vergisi oranının uygulanmasına imkan bulunmamaktadır. Bu itibarla, kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli aylığından başka geliri olmayan ve Türkiye sınırları içinde bir meskenleri bulunan mükelleflerin bu meskenleri muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılmakta iseler, indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanmasına imkan bulunmamaktadır. Ancak mükellefler bu evlerde sürekli oturmaktalar ve başka evleri de yoksa, sürekli oturdukları bu meskenler için indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanacağı tabiidir.

3. Mesken Dışında Gelir Getirmeyen Arsa, Arazi veya İşyeri Binasına Sahip Bulunanların Durumu :

Kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldığı emekli aylığından başka geliri bulunmayan mükelleflerin tek mesken dışında gelir getirmeyen arsa, arazi veya işyeri binasına sahip olmaları, tek mesken için indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanmasına engel teşkil etmemektedir.

4. Eşin Özel İşyerinin Bulunması Halinde Uygulama :

Türkiye sınırları içinde tek meskeni olup, kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldığı emekli aylığından başka geliri bulunmayan mükellefin, eşinin özel işyerinin bulunması, emekli mükellefin, indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanmasına engel teşkil etmemektedir.

5. Emeklilik Sonrası Çalışmaya Devam Edenlerin Durumu :

İndirimli bina vergisi oranının uygulanması için kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından alınan emekli aylığından başka gelirin bulunmaması gerekir. Herhangi bir işte çalışmak suretiyle, emekli aylığı dışında gelir elde edenler, indirimli (sıfır) oran uygulamasından yararlanamazlar.

6. Binanın Yüzölçümünün Uygulamaya Etkisi :

İndirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanmasında binanın yüzölçümünün herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Örnek verecek olursak diğer şartları taşımak kaydıyla sahip olunan binanın yüzölçümü ister 70 m2, isterse 300 m2 olsun emlak vergisi oranı (sıfır) olacaktır.

**ADRES: Ankara Defterdarlığı
Hükümet Meydanı
Ulus- ANKARA**

**A. Murat YILDIZ
Gelirler Kontrolörü
Ankara Defterdar Yrd. V.-**

**TEL : 0.312. 312 27 48
0.312. 310 54 03
FAX : 0.312. 309 22 18**

E-MAIL: amuratyildiz@hotmail.com