

# KAPSAMI GENİŞLEYEN SIFIR ORANLI EMLAK VERGİSİ AVANTAJI

**Yazar:** A.MuratYILDIZ(\*)

**Yaklaşım Dergisi / Mayıs 2004 / Sayı: 137**

## I- GİRİŞ

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde geçmişte sadece emeklilere, şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilere tanınan (sıfır) oranlı emlak vergisi avantajının kapsamı, 4962 sayılı Kanun'un (1) 15. maddesi ile hiçbir geliri olmadığını belgeleyenleri de kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Bu düzenleme çerçevesinde Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinin ikinci fıkrası; *"Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'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. Muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."* şeklini almış bulunmaktadır.

Söz konusu yetki, Bakanlar Kurulunca çıkarılan 2003/6576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (2) ile kullanılarak, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı 2004 yılı için sıfıra indirilmiştir (3).

Bu yazımızın konusunu da anılan düzenlemeler çerçevesinde kapsamı genişletilen indirimli bina vergisi oranından (sıfır oranında) yararlanabilecek mükelleflere ve indirimli vergi oranından yararlanmanın usul ve esaslarına ilişkin açıklamalarımız oluşturacaktır.

## II- İNDİRİMLİ BİNA VERGİSİ ORANI UYGULAMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

4962 sayılı Kanun'un 15. maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikler sonrasında indirimli bina vergisi oranından (sıfır oranında) yararlanabilecek mükelleflere ve indirimli vergi oranından yararlanmanın usul ve esaslarına ilişkin açıklamalar esas itibarıyla 38 (4) ve 39 (5) No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde yapılmış bulunmaktadır.

Bu açıklamalar çerçevesinde uygulamaya yönelik usul ve esaslara izleyen bölümlerde yer verilmiş bulunmaktadır.

### A- İNDİRİMLİ BİNA VERGİSİ ORANINDAN YARARLANACAK MÜKELLEFLER

Bakanlar Kurulunca belirlenecek indirimli vergi oranından, Türkiye’de brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;

- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler,

- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlar,

- Gaziler,

- Şehitlerin dul ve yetimleri yararlanacaklardır.

Hatırlanacağı üzere geçmiş uygulamada gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlar bu imkandan yararlanabilirlerken, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler dahi bu imkandan yararlanmaktaydılar (6). Yapılan değişiklik sonrasında ilk defa bu yıl olmak üzere kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerde düzenleme kapsamına alınmış bulunmaktadır.

Buna göre, hiçbir geliri olmadığını belgeleyen mükellefler indirimli vergi oranından yararlanacaklar, dolayısıyla sahibi buldukları 200 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen tek meskene ait bina vergisi, indirimli vergi oranı dikkate alınarak hesaplanacaktır (7).

Kendisine kanunen bakmakla mükellef kimsesi bulunan 18 yaşını doldurmamış çocukların 200 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen mesken binalarına ait verginin hesabında ise, indirimli bina vergisi oranının uygulanması mümkün olmayıp, normal bina vergisi oranı uygulanacaktır. Ancak, hiçbir geliri olmayan çocuğa kanunen bakmakla mükellef olan veli veya vasinin de hiçbir gelirin bulunmadığını belgelenmesi halinde, 18 yaşını doldurmamış bulunan çocuğun sahip olduğu tek meskene ait bina vergisinin hesabında indirimli vergi oranı uygulanabilecektir.

## B- HİÇBİR GELİRİ OLMAYAN MÜKELLEFLERİN GELİRİ OLMADIĞINI BELGELEMELERİ

Hiçbir geliri olmadığını beyan eden mükelleflerin, indirimli vergi oranından yararlanabilmeleri için, hizmet karşılığı elde edilen ücret geliri, ticari, sınai ve mesleki faaliyet geliri, tarımsal faaliyet geliri, menkul ve gayrimenkul geliri, faiz ve temettü geliri veya benzeri türde bir gelirin olmaması gerekmektedir. Bu nedenle mükelleflerin;

**a-** İkametgahlarının bulunduğu yer vergi dairesinden gelir vergisi mükellefi olmadıklarına,

**b-** Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüklerinin ilgili birimlerinden aktif sigortalı bulunmadıklarına

dair alacakları belgeleri, yazımız sonunda da örneği yer alan form ekinde ilgili belediyeye vermeleri gerekmektedir. 38 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde yapılan belirlemeye göre; bu form ve eki belgeleri, ilk defa mükellef olanlar, verecekleri bina vergisi bildirim ekinde, öteden beri mükellef olanların ise 2004 yılının Ocak ayı içinde vermeleri gerekmektedir. Ancak daha sonra 39 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile söz konusu süre **31.05.2004** tarihine kadar uzatılmış bulunmaktadır. Ancak, daha önceki yıllarda bildirim veren ve durumları anılan Tebliğde belirtilen şartları taşıyan mükelleflerin form vermelerine gerek bulunmamaktadır. Daha önceki yıllarda bildirim vermekle birlikte durumları belirlenen şartları taşımayan mükelleflere ait tek mesken binaları için, 01.01.2004 tarihinden itibaren indirimli bina vergisi oranı uygulanmayacaktır.

Hiçbir geliri olmadığını beyan eden mükelleflerden indirimli vergi uygulamasının yapılacağı yıllarda, 3816 sayılı “**Ödeme Gücü Olmayan Vatandaşların Tedavi Giderlerinin Yeşil Kart Verilerek Devlet Tarafından Karşlanması Hakkında Kanun**” hükümlerine göre

**“Yeşil Kart”** a sahip olanların, Türkiye Cumhuriyeti Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüklerinin ilgili birimlerinden aktif sigortalı olmadıklarına dair alacakları belge yerine, sahip oldukları **“Yeşil Kart”**ın bir örneğini ilgili belediyelere vermeleri yeterli bulunmaktadır.

Hiçbir geliri olmadığını beyan etmek suretiyle yukarıda belirtilen belgeleri veren mükelleflerin bu beyanları ve verdikleri belgeler belediyelerce kabul edilecek ve mükelleflerin 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskenlerine indirimli vergi oranı uygulanacaktır.

### **III- İNDİRİMLİ VERGİ ORANININ UYGULANMASI İLE İLGİLİ DİĞER HUSUSLAR**

Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler, emekliler, şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilere tanınan (sıfır) oranlı emlak vergisi uygulamasına ilişkin genel açıklamalar 38 ve 39 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde yapılmış olmakla birlikte, uygulamada zaman zaman bazı özellikli durumlarla karşılaşılabilir. Bu gibi durumlarda Maliye Bakanlığı ilgililerin talepleri halinde verdiği özetlerle uygulamaya yön vermektedir. Bizde yazımızın bu bölümünde uygulamada tereddüde düşülen konuları Maliye Bakanlığının vermiş olduğu özetler çerçevesinde kısaca açıklayacağız.

#### **A- EŞLERDEN HER İKİSİNİN DE EMEKLİ MAAŞI ALMASI 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 diğerinin ise yazlık konuta sahip olduğu bir durumda sadece kışlık mesken için emlak vergisi alınmayacak, yazlık konuttan ise alınacaktır.

#### **B- MESKENDE BİZZAT OTURULMAMASI DURUMU**

İndirimli vergi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada oturanlar da diğer şartları taşımaları kaydıyla indirimli vergi oranından faydalanabileceklerdir.

#### **C- YAZLIKLARDAKİ UYGULAMA**

Belirli 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.

#### **D- TEK MESKENE HİSSE İLE SAHİP OLUNMASI**

Tek meskene hisse ile sahip olunması halinde indirimli vergi oranı, meskenin vergi değerinin hisseye isabet eden kısmına uygulanacaktır. Uygulamadan yararlanma şartını taşımayan mükelleflerin hissesine isabet eden kısım ise genel esaslar çerçevesinde emlak vergisine tabi olacaktır.

Diğer taraftan birden fazla meskeni olanların veya birden fazla hisseye sahip olanların meskenine de indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır.

#### **E- MESKEN DIŞINDA GELİR GETİRMEYEN ARSA, ARAZİ VEYA İŞYERİ BİNASINA SAHİP BULUNANLARIN 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.

#### F- EŞİN ÖZEL İŞYERİNİN BULUNMASI HALİNDE 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.

#### G- EMEKLİLİK SONRASI ÇALIŞMAYA DEVAM EDENLERİN 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. Sosyal güvenlik kurumlarından emekli aylığı alanlar ile bunların dul ve yetimlerinin bu aylıkları dışında başka gelirlerinin bulunması halinde, bunların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır.

#### H- BİNANIN YÜZÖLÇÜMÜNÜN UYGULAMAYA ETKİSİ

4962 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesinde indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanmasında binanın yüzölçümünün herhangi bir etkisi bulunmamakta, diğer şartları taşımak kaydıyla sahip olunan binanın yüzölçümü ister 70 m<sup>2</sup>, isterse 300 m<sup>2</sup> olsun emlak vergisi oranı (sıfır) olarak uygulanmaktaydı. Ancak 4962 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonrasında söz konusu uygulamadan yararlanabilmek için mükelleflerin diğer şartların yanı sıra Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskeninin bulunması şartı da getirilmiş bulunmaktadır. Bu nedenle brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçen meskenler için indirimli (sıfır) bina vergisi oranının uygulanması söz konusu olmayacaktır.

#### İ- İNDİRİMLİ ORANDAN YARARLANMA HAKKININ KAYBEDİLMESİ

İndirimli vergi oranından yararlanan mükelleflerin, herhangi bir nedenle bu orandan yararlanma ile ilgili şartlardan herhangi birini kaybetmeleri halinde, bu durumu mükellefiyetlerinin bulunduğu belediyeye bildirmeleri gerekmektedir. Mükellefler, daha sonra yukarıda belirtilen türden bir gelir elde etmeleri veya ikinci bir mesken binasına sahip olmaları halinde, bu durumu mükellefiyetlerinin bulunduğu belediyeye bildirmek zorundadırlar.

İndirimli vergi oranından yararlanma şartlarını taşımadığı halde, gerçek dışı beyan ve gerçek dışı belge ibraz etmek suretiyle indirimli vergi oranından yararlanan mükellefler ile durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, kendilerinden cezalı olarak alınacaktır.

#### IV- SONUÇ

Bilindiği üzere, emlak vergisi mükelleflerinin 2004 yılına ilişkin emlak vergilerinin ilk taksitlerini en geç bu ay (Mayıs ayı) içinde ödemeleri gerekmektedir. Diğer taraftan kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup> yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı 2004 yılı için yüzde sıfıra indirilmiştir. Mükelleflerin bu uygulamadan hangi şartlar çerçevesinde yararlanabileceğine

ilişkin esaslar ise yazımızda açıklanmış bulunmaktadır. Başvurular sırasında kullanılacak form dilekçe örneklerine de yazımız ekinde yer verilmiş bulunmaktadır.

**EK: 1**

## **HİÇBİR GELİRİ OLMADIĞINI BELGELEYENLERİN TEK MESKENLERİNE AİT FORM**

**Tarih:** ...../...../.....

.....**BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca aşağıda vasıfları açıklanan meskenime indirimli vergi nispeti uygulanmasını talep ediyorum.

- Hiçbir gelirim bulunmamaktadır.
  - Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskenim dışında başka meskenim bulunmamaktadır.
  - Bu meskenimi muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla değil, daimi olarak kullanmaktayım.
- Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu kabul eder, gereğini arz ederim.

**ADRES:**

**MÜKELLEF**

Adı ve Soyadı

(İmza)

**GAYRİMENKULÜN:**

Bina Vergisi Sicil No : .....

Belediyenin Adı : .....

Mahallesi : .....

Cadde ve Sokağı : .....

Kapı ve Daire No : .....

**Pafta No**

**Ada No**

**Parsel No**

.....

.....

.....

**EKLER**

- 1- Vergi mükellefiyetinin bulunmadığına dair belge.
- 2- T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğünün ilgili birimlerinden alınan ve aktif sigortalı olmadığını gösterir belge.

**EK: 2**

**TEK MESKENİ OLAN (İNTİFA HAKKINA SAHİP OLANLAR DAHİL) EMEKLİLERE, DUL VE YETİMLERE AİT FORM**

**Tarih:** ...../...../.....

.....**BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca aşağıda vasıfları açıklanan meskenime indirimli vergi nispeti uygulanmasını talep ediyorum.

- Gelirim münhasıran aşağıda belirtilen sosyal güvenlik kurumundan aldığım aylıktan ibarettir.
  - Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskenim dışında başka meskenim bulunmamaktadır.
  - Bu meskenimi muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla değil, daimi olarak kullanmaktayım.
- Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu kabul eder, gereğini arz ederim.

**ADRES:**

**MÜKELLEF**

Adı ve Soyadı (İmza)

**GAYRİMENKULÜN:**

Bina Vergisi Sicil No : .....

Belediyenin Adı : .....

Mahallesi : .....

Cadde ve Sokağı : .....

Kapı ve Daire No : .....

**Pafta No**

**Ada No**

**Parsel No**

.....

.....

.....

**SOSYAL  
SİGORTALAR**

**T.C. EMEKLİ**

**KURUMU**

**SANDIĞI**

**BAĞ-KUR**

**DİĞER SANDIKLAR (X)**

**Emekli Sicil**

**Emekli Sandığı**

**Numarası**

**Sicil Numarası**

**Bağ-Kur No**

**Sandık Sicil No**

.....

.....

.....

.....

**Not:** Mükellef hangi sosyal güvenlik kurumundan aylık alıyorsa o kuruma kurumundan aylık alıyorsa o kuruma

**(X)** Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20. maddesi kapsamına giren sandığın ismi yazılacaktır.

**EK: 3**

**TEK MESKENİ OLAN (İNTİFA HAKKINA SAHİP OLANLAR DAHİL) ŞEHİTLERİN  
DUL VE YETİMLERİNE VE GAZİLERE AİT FORM**

**Tarih:** ...../...../.....

.....**BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca aşağıda vasıfları açıklanan meskenime indirimli vergi nispeti uygulanmasını talep ediyorum.

- Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskenim dışında başka meskenim bulunmamaktadır.
- Bu meskenimi muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla değil, daimi olarak kullanmaktayım. Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu kabul eder, gereğini arz ederim.

**ADRES:**

**MÜKELLEF**

Adı ve Soyadı

(İmza)

**GAYRİMENKULÜN:**

Bina Vergisi Sicil No : .....  
Belediyenin Adı : .....  
Mahallesi : .....  
Cadde ve Sokağı : .....  
Kapı ve Daire No : .....

**Pafta No**

.....

**Ada No**

.....

**Parsel No**

.....

**Şehit dulu**



**Şehit yetimi**



**Gazi**



**EK:** Şehit dul ve yetimi olduğuna dair belge

**Not:** Mükellef yukarıda belirtilen hangi bölüme giriyorsa, o bölüme (x) işareti koyacaktır.

\*

**Gelirler Kontrolörü**

- (1) 4962 sayılı Kanun, 07.08.2003 tarih ve 25192 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.
- (2) 2003/6576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 30.12.2003 tarih ve 25332 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
- (3) Şükrü KIZILOĞ, "Emlak Vergisi Ödemeleri Başladı", **Hürriyet**, 'Mali Yaklaşım Köşesi', 08.04.2004
- (4) 38 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 31.12.2003 tarih ve 25333 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
- (5) 39 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 26.03.2004 tarih ve 25414 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
- (6) A. Murat YILDIZ, "Emeklilere Sağlanan Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Avantajı", **Yaklaşım**, Sayı: 118, Ekim 2002, s. 92
- (7) Şükrü KIZILOĞ, Ekrem SARISU, Sezgin ÖZCAN, Zuhâl KIZILOĞ, **Gayrimenkul Rehberi**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, Mart, 2004, s. 346