

EMLAK VERGİSİ KANUNA GÖRE SIFIR ORANLI VERGİ AVANTAJINDAN YARARLANMA ŞARTLARI İLE TEREDDÜDÜ MUCİP GÖRÜLEN HUSUSLAR

Ümit BOZKURT*
Fatma KARA**

ÖZ

İstatistiklere göre ülkemizde yaşayan vatandaşlarımız için hali hazırda en güvenilir yatırım aracı Gayrimenkul olarak görülmektedir. Bunun nedeni değerinin yıllar itibariyle düşmemesi ve aynı zamanda kira geliri elde etme özelliğinin de olması sayılabilir. Ülkemizde Gayrimenkul fiyatlarında yüzde yüze varan artışlar yaşanmakta ve buna dayalı olarak da emlak vergisi değerleri artmaktadır. Bu durumdan dolayı mükelleflerde vergisel haklarının olup olmadığını araştırmakta, kanundan kaynaklanan hakları varsa daha az vergi ödemek veya hiç vergi ödememe yoluna gitmektedir.

Bu hakların en önemlisi 1319 sayılı emlak vergisi kanununun 8.maddesinde ihdas edilen muafiyete ilişkindir. Konu o kadar geniş kitleleri etkilemekteki vergi idaresi tarafından 22 Yılda 60 yakın özelge verilmesine rağmen hala güncel sorular gelmekte ve vergi idaresi tarafından cevap verilmektedir. Peki, sıfır oranlı emlak vergisinden kimler yararlanır? Özellik Arz eden durumları var mıdır? Bu durumdan haberdar olmadan vergi ödemesi yapanlar iade alabilirler mi? Yapmış olduğumuz bu çalışmada konuyu detaylı olarak açıklamaya çalışacağız.

Anahtar Sözcükler: Bina, Arazi, Nispet, Vergi Değeri, Rayiç Bedel, Emlak Vergisi Değeri

1. GİRİŞ

Emlak vergisi Kanunu iki esas vergiden oluşmaktadır. Bunlar Bina Vergisi ve Arazi vergisidir. Kanun 3 kısımda bu iki vergi ile ilgili verginin konusu, muafıklar, istisna halleri ve mükellefiyetinin başlangıcı ve verginin ödenmesi gibi konuları açıklamaya çalışmaktadır. Ancak 05/12/2019 tarihinde kanun sistematığına uygun bir şekilde, emlak vergisi kanuna dördüncü kısım eklenmiştir. Söz konusu kısımda bina ve arazi vergisine ek olarak üçüncü bir

* Vergi Müfettişi

** Vergi Müfettişi

vergi çeşidi olarak değerli konutlar vergisi girmiştir. Görüldüğü üzere emlak vergisi git gide önemi artmakta, iktidarlar tarafından çoğu ülkede önemli bir maliye politikası aracı olarak kullanılmakta ve kullanılmaya da devam edeceği görülmektedir.

Emlak Vergisi'nde vergiye konu olan servet unsurları; arsa, işyeri ve konutlardır. Bu servet unsurları eğer büyükşehir belediyesi sınırları içinde ise 1 kat artırımlı olarak Emlak Vergisi ödenmesi gerecektir. Ülkemizde konutlar için emlak vergisi oranı binde 1, işyerleri için binde 2, arsalar için binde 3 olarak uygulanacaktır.

Makalemizde aşağıdaki bölümde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8.maddesinde ihdas edilen Sıfır oranlı emlak vergisi avantajı ile ilgili olarak tereddüdü mucip görülen hususları, ülkemizde uygulamadan yararlanma hakkı olan milyonlarca emekli, ev hanımı, geliri olmayan, gazi ve engelli vatandaşlar için ve uygulamayla ilgili merakı olanlar için açıklamaya çalışacağız.

2. DEĞERLENDİRME

Sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması esasen emlak vergisi kanunda yer alan muafiyet mekanizmasıdır. Konuyla ilgili olarak emlak vergisi kanununun 8.maddesi nispet aşağıdaki gibi ihdas edilmiştir.

“Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

Cumhurbaşkanı, 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, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin 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. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

Yukarıdaki bölümde de belirtildiği üzere kanunun 4. Maddesinde yer alan daimi muafıklar ve 5.Maddesinde yer alan geçici muafıklara ek olarak 8.madde içine bir takım muafiyet uygulamasının yıllar itibariyle eklendiği görülmektedir. Muafiyet, bazı şartları taşıyan maliklere uygulanmaktadır. Muafiyet koşullarını taşıyan kimselerin adlarına vergi çıkmaması için ilgili belediyeye müracaat etmeleri gerecektir. Müracaat esnasında ilgili belediyeye bir dilekçe verilmesi ve belediye tarafından şartların sağlandığının tespit edilmesi durumunda, müracaatın onaylanması durumunda malik hakkında sıfır oranlı emlak vergisi uygulanacaktır.

Kanun maddesinden anlaşılan o ki Vergi muafiyeti için ana kriterin brüt 200 metrekareyi geçmemek kaydıyla tek meskene sahip olma koşulu olduğu anlaşılıyor. Bu koşul bütün varyasyonlar için geçerli ana koşuldur. Bu koşul sağlanmaması durumunda diğer koşullara bakmadan sıfır oranlı vergi avantajından aşağıda sayılan kişilerin yararlanamayacağını söyleyebiliriz.

Sıfır oranlı bina vergisi avantajından;

- Geliri sadece kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından, aldıkları emekli aylığından ibaret olanlar ile bunların dul ve yetimleri,
- Hiçbir geliri olmayan ev hanımları ve işsizler,
- Gaziler ile Şehit Yakınları,
- Engelliler,

olduğu anlaşılmaktadır.

Uygulamadan yararlanacak kişileri, özellikli durumları, örnek olay ve özelgeler ışığında açıklayalım:

• **Emekliler ve Hiçbir Geliri Olmayan Ev hanımları**

Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul yetim, ölüm ve maluliyet aylığı alan emeklilerin, bina vergisi indiriminden yararlanabilmeleri için, aylıkların dışında herhangi bir gelirlerinin olmaması gerekmektedir. Örneğin; Emekli sadece kendisi üç eve sahip olması halinde vergi ödemelerinden muaf olamıyor. Her ikisi de emekli ve başka gelirleri olmayan Bay eş-Bayan eşin ayrı ayrı birer eve sahip olma durumlarında da, emekli eşlerin bir evde oturması, diğer evin yazlık olarak kullanılması durumunda; “yazlık” olan gayrimenkul için emlak vergisi ödenmesi gerekiyor. Fakat Bay eş ve Bayan eşin evlerden

birini kiraya verip, diğesinde oturması durumunda, kiraya verilen ev için emlak vergisi ödenmesi gerekebilecektir. Buna karşın oturlan ev için emlak vergisi ödenmeyecektir.

Ancak tarafımıza da çok sorulan kiraya verilen evin, bedelsiz olarak torun veya çocuklara kiraya verilmesi durumundaki bir olayı aşağıdaki örnek yardımıyla açıklamaya çalışalım.

Örneğin; Zeytinburnu sınırları içerisinde Brüt 150 m2 bir dairesi bulunan Mehmet Bey bu dairede aynı zamanda ikamet etmektedir. Mehmet Beyin emekli maaşı dışında başka herhangi bir geliri bulunmamaktadır. Aynı zamanda Mehmet Beyin, Çankırı'nın Çerkeş ilçesine bağlı Bozoğlu köyünde rahmetli babasından kalan sayısızca arsa, arazi ve tarlaları vardır. Fakat bu tarlalar başka bir kişi ya da kuruluşa kira karşılığında kiraya verilmemektedir.

Emekli Mehmet Beyin Ev hanımı Eşi Suna Hanımında Beylikdüzü ilçesi sınırları içerisinde Brüt 140 m2 dairesi vardır. Suna Hanım bu daireyi torunu Selim'e bedelsiz olarak oturması için bırakmıştır. Söz konusu durumu Emlak Vergisi Kanunu, konuyla ilgili verilen özelgeler ışında Mehmet Bey, Suna Hanım ve Torun Selim açısından değerlendirelim.

Yukarıdaki örnek de Emekli Dede Mehmet beyin Zeytinburnu ilçesi sınırları içerisinde eşi Suna Hanımla beraber ikamet ettiği daire için Zeytinburnu belediyesine Emlak Vergisi Bildiriminde bulunmaması ve sıfır oranlı vergi avantajından kanunun 8.maddesi kapsamında yararlanması gerekmektedir. Zira soruda Emekli aylığı dışında başka herhangi bir geliri olmadığı anlaşılmaktadır. Örnek olaydan belirtilen sayısız tarladan herhangi bir gelir elde etmediği belirtildiğinden dolayı muafiyet şartları ihlal edilmemiştir.

Gelelim Ev hanımı Suna Hanıma, kendisinin ev hanımı olduğu ve sahip olduğu tek daireyi torunu Selim'e bedelsiz olarak kiraya vermesi ve herhangi bir gelir elde etmediğinin Beylikdüzü Belediyesi yoklama elemanları ve Beylikdüzü Vergi Dairesi Müdürlüğü yoklama memurları tarafından tespit edilmesi durumunda sıfır oranlı emlak vergisi oranından yararlanarak emlak vergisi ödemeyecektir.

• Engelli Vatandaşlarımız

Engelli vatandaşlarımız amir kanun hükmü gereği brüt 200 m2 altında, sahip oldukları konuttan dolayı emlak vergisi ödemezler. Engellilerin ayrı bir gelirlerinin olması bu uygulamadan yararlanmalarına engel değildir. Bu kişiler engelli olduklarını dair belgelerini belediyeye ibraz etmeleri muafiyetten

yararlanmaları için yeterlidir. Engellilik oranı ise en az %40 civarında kabul edilmektedir. Kısaca özetlemek gerekirse ana şartımız; engellilere ait Türkiye’de bir tane konutu olma ve bu konutun 200 m²’yi geçmemesidir. Başka bir gelirinın olmasının uygulamada önemi yoktur.

Örnek vermek gerekirse Engelli Vatandaşımız Hasan Bey kendisinin oturduğu 150 m² aşamayan tek konutunu için, Kuyumculuk faaliyetinde bulunması nedeniyle yılda 400.000,00 TL Ticari kazanç elde etse bile muafiyetten yararlanacaktır.

- **Gaziler ile Şehit yakınları**

Şehit yakınlarının durumları diğer kişilere göre daha az bürokratik işlemlere tabi tutulması gerekmektedir. Zira bu uygulamada da konu ile ilgili belediyelerde yer alan bildirimleri imzalayarak belediyeye başvurmaları yeterli olacaktır. Bu muafiyetten gaziler de yararlanabilecektir. Gaziler de dâhil yukarıda belirtilen özelliklere sahip kimseler brüt 200 m² geçmeyen tek meskenleri için emlak vergisi ödemelerinden muaf tutulacaktır.

Konuyla ilgili en çok tereddüt yaşanan hiç biri geliri olmama kavramını biraz daha açalım.

Bunun için aylık alınan kurumun Türkiye’de kanunla kurulmuş bir sosyal güvenlik kurumu olması gerekmektedir. Emekli Sandığı, SSK ve Bağkur, gibi kurumlardan aylık alınması gerekecektir. Aynı zamanda bu kişilerin gelirleri, bu kuruluşlardan elde edilen aylık gelirinden ibaret olunmalıdır. Yani Serbest Meslek Kazancı, Arizi Kazanç, Ticari Kazanç gibi bir gelirinın olmaması gerekmektedir. Ancak repo ve döviz korumalı faiz geliri gibi kazanç varsa ve bu tutar 2022 yılı için 70.000,00 TL’yi aşmazsa sıfır oranlı emlak vergisinden yararlanabilir.

Tekrar hatırlatmak gerekirse **şartımız**; sosyal güvenlik kurumundan aylık alanın tek konutunun olması ve bu konut brüt 200 m²’yi geçmemesi ve bu konutun Türkiye’de bulunmasıdır. Ancak Gmsi Geliri getirmeyen dükkân, arsa, arazi, tarla, bağ ve bahçe varsa gelir ve icar getirmemek şartıyla bu muafiyetten yararlanılabilir.

Konuyu bir örnek yardımıyla açıklamaya çalışalım. İstanbul Zeytinburnu’nda Brüt 199 m² tek konuta sahip Emekli Feridun Bey, 2022 yılında 50.000,00 TL döviz korumalı faiz geliri elde etmiş başka da geliri

bulunmamaktadır. Buna göre Emekli Feridun Beyin elde ettiği döviz korumalı faiz geliri kanuni haddi (70.000,00 TL) aşmadığı için hiçbir geliri yok sayılacak ve sıfır oranlı emlak vergisinden yararlanacaktır.

Konuyla ilgili verilen yukarıdaki bölümlerde işlemediğimiz ya da çok az değindiğimiz sondaj usulü seçtiğimiz üç özelgeye göz atalım.

Van Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü tarafından 15.04.2021 Tarihli verilen özelgede(Van Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü, 15.04.2021 Özelge) talepte bulunan emekli... kişinin ve... İli ...İlçesi ...Mahallesinde ...Ada K... No: ... Adresindeki 111 m² alana sahip meskeni için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmak amacıyla... Belediye Başkanlığına başvuruda bulunduğu, söz konusu başvurunun... İli, ...Mahallesi, ... Caddesi No: ... Adresinde bulunan ve babasından miras kalan... m² alana sahip taşınmazın 1/5 hissesine sahip olması ve taşınmazın tapu kayıtlarındaki niteliğinin “Bahçeli Kargir İki Ev” olması nedeniyle reddedildiği, ancak anılan hisseli taşınmaz üzerinde bulunan kargir evin yıkıldığı ve gelir getirmeyen bir arsa konumunda bulunduğu belirtilerek söz konusu uygulamadan yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Vergi İdaresinin görüşü talep edilmiştir.

Vergi idaresi cevaben; indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulaması ile ilgili olarak gerekli şartları taşıyan mükelleflerin beyan ve taahhüdü yeterli olup ek belge istenilmeden belediyelerce ilgili kurum ve kuruluşlardan bunların teyit edilmesi ve gerek duyulması halinde bildirimlerin kontrolü amacıyla bildirim konu taşınmazlarda belediyelerce indirimli bina vergisi uygulamasına esas teşkil etmek üzere 213 sayılı Vergi Usul Kanununun “Yoklama” ile ilgili 127 ila 133 üncü maddesi hükümleri uyarınca mahallinde yoklama yaptırılarak adı geçen mükellefin hissesine sahip olduğu taşınmaz üzerinde bulunan kargir evin yıkık durumda olup olmadığının tespit edilmesi gerekeceği,

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene, tek meskende hisseye veya intifa hakkına sahip bulunan gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumundan aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, ilgili Tebliğde yer verilen diğer şartları da taşınmaları durumunda indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmaları mümkün bulunmakta olup birden

fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olanların ise söz konusu uygulamadan yararlanması mümkün bulunmamaktadır. Ancak, yaşanılmayacak durumda, metruk, yıkık durumda olan meskenler bu kapsam içerisinde değerlendirilmeyecek olup bu durumda olduğu tespit edilen meskenler, ilgili Tebliğde yer alan diğer şartların taşınması kaydıyla indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanılmasına engel teşkil etmeyeceğine dair cevap verilmiştir.

- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü tarafından 10.07.2019 tarihli özeltede(İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü 10.07.2019) ev hanımı olduğunu ve adına kayıtlı bir adet meskeni olduğunu belirten ve bu meskenin eşinin taraf olduğu kira kontratı ile kiraya verildiğini ve elde edilen kira gelirinin ise adına vergi dairesine beyan edildiğini belirten kişinin, kendisinin de yine eşinin de taraf olduğu kira kontratı ile kiraladığı başka bir evde kiracı olarak ikamet ettiğini, bu mesken için indirimli bina vergisi oranından (sıfır) yararlanıp yararlanamayacağı hususunda vergi idaresinden görüş talep etmiştir.
- Vergi İdaresi cevaben, indirimli bina vergisi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmadığı, bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kendileri de kirada oturanların, gerekli şartları taşımaları kaydıyla indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmalarının mümkün olduğunu belirtmiştir. Ancak, meskenini kiraya verdiği halde kendisi kirada oturmayıp bir başkasının yanında oturan veya kira sözleşmeleri eşi adına düzenlenen mükelleflerin söz konusu meskenleri için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilmelerinin mümkün bulunmadığı cevabını vermiştir.
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü 04.01.2017 Tarihli Özelge’de(İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü 04.01.2017) Ücretsiz doğum izninde olan tek mesken sahibinin emlak vergisi uygulaması ile ilgili vergi idaresinden görüş talep ettiği, 19/05/2014 tarihinde doğum yapmış olması nedeniyle, 15/09/2014 tarihinden itibaren 1 yıl ve 16/09/2015 tarihinden itibaren 9 ay olmak

üzere ücretsiz izinde kullanmış ve dönemlere ilişkin 200 m2'nin altında tek meskene sahip olduğunu belirtilerek, ücretsiz izinde olduğu bu dönemlerde bina vergisi ödeyip ödemeyeceği hususunda Vergi İdaresinin görüşü talep edilmiştir.

Vergi idaresi cevaben, iki taksit halinde tarh ve tahakkuk ettirilerek tahsil edilmekte olan bina vergisi yılın tamamını kapsamakta olduğundan, 2014 yılı için indirimli (sıfır) bina vergisi uygulamasından yararlanmanız mümkün bulunmadığı, öte yandan, tamamında ücretsiz izinli olduğu 2015 yılı ve bir kısmında ücretsiz izinli olduğunun 2016 yılı emlak (bina) vergileri yılın başında tahakkuk ettirildiğinden, bu yıllar için indirimli(sıfır) bina vergisi uygulamasından yararlanmasının mümkün bulunduğu cevabı verilmiştir.

Son olarak son derece önem verdiğim çoğu vatandaşlarımızın haberinin dahi olmadığı Emlak vergisi iadesi hususunu açıklama çalışacağım.

Yukarıdaki bölümlerde de detaylı olarak açıkladığımız üzere, brüt alanı 200 m2'yi aşmayan, tek konutlar için bina vergisi ödenmesi gerekmiyor. Ancak böyle bir hakkı olduğu halde Bina Vergisini 5 yıl boyunca ödeyen kişi, çevresinde bu konu hakkında bilgi sahibi kişilerin uyarısıyla geçmişe yönelik 5 yıl için iade alabilir. Yeter ki emekli olunması ya da başkaca bir gelirin olmaması ve 200 m2'yi aşmayan bir konutunun olması ve bu konut için 5 yıldır emlak vergisi ödemesi gerekecektir. Bu durumda geçmişe yönelik 5 yıl için ödediklerini iade alabilir. Peki Neden 5 yıl? 213 sayılı Vergi Usul Kanuna göre tarh zamanaşımı 5 yıl olduğu içindir. İade alabilmek için binanın bulunduğu ilçe sınırları içerisindeki belediyeye gidip istenilen belgelerle birlikte dilekçe verilmesi yeterlidir.

SONUÇ

Emlak Vergisi Türkiye'de yaklaşık olarak 30 milyon insanı ilgilendiren, bina ve arazinin sınırları içerisindeki belediyeler tarafından tarh, tahakkuk ve tahsili yapılan, önemi her geçen yıl daha da artan, şahsi düşüncem artması da gereken bir servet vergisidir. Zira kanun dördüncü kısmına yeni bir uygulama olan değerli konutlar vergisi tahsis edilerek, tabiri caiz ise zenginden daha fazla, geliri düşük olandan daha az vergi alma yoluna gidilmiştir.

Yapmış olduğumuz çalışmamızda geliri olmayan ve çok cüzi miktarda olanlar vatandaşlarımızdan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8.Maddesinde

tahsis edilen muafiyete ilişkin olarak, halk arasında Sıfır Oranlı Emlak Vergisinden, geliri sadece emekli aylığından ibaret olanlar ile bunların dul ve yetimleri, hiçbir geliri olmayan ev hanımları ve işsizler, Gaziler, Engelliler, Şehitlerin dul ve yetimleri, Türkiye sınırları içinde, brüt alanı 200 metrekareyi aşmayan, tek konuta sahip olanların yaralanacağı hususunu ve Emlak Vergisi ödemeyeceklerini bu duruma ilişkin olarak uyulması gereken usul ve esasları, tereddüt edilen hususları, kanun ve özelgeler ışığında açıklamaya çalıştık. Okuyanlara ve uygulamadan yararlananlara faydalı olması temenni ederim.

KAYNAKÇA

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu(1970, 11 Ağustos). Ankara : Resmi Gazete (Sayı: 13576)

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü (10.07.2019) 97895701-175.01[2018/6.1-46]-E.561833 sayılı Özelge

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü (04.01.2017) 97895701-175.01[8-2015/6.1.207-338936]-3007 Sayılı Özelge

Van Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü (15.04.2021) 60757842-175.01-7979 Sayılı Özelge