



T Ü R M O B

TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ
(UNION OF CHAMBERS OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF TURKEY)

EMLAK VERGİSİ KANUNU

(Yürürlük Tarihi : 01.03.1971)

Kanun No : 1319
Kabul Tarihi : 29.07.1970
Resmi Gazete Tarihi : 11.08.1970
Resmi Gazete No : 13576

BİRİNCİ KISIM

Bina Vergisi

BİRİNCİ BÖLÜM

Mükellefiyet

Mevzu

Madde 1 - Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

Bina tabiri

Madde 2 - Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır.

Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

Mükellef

Madde 3 - Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya (DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. (DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.



İKİNCİ BÖLÜM

Muaflık ve İstisnalar

Daimi muaflıklar

Madde 4 - (DEĞİŞİK PARAGRAF RGT: 18.10.1981 RG NO: 17488 KANUN NO: 2536/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1982)

Aşağıda yazılı binalar, (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.07.2004 RG NO: 25539 KANUN NO: 5228/59) kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. ((DEĞİŞİK İBARE RGT: 18.04.2013 RG NO: 28622 KANUN NO: 6456/22) (GEÇER. TAR.: 29.06.2012) ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

a) (DEĞİŞİK İBARE RGT: 03.07.2009 RG NO: 27277 KANUN NO: 5904/39) Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;

b) (DEĞİŞİK PARAGRAF RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ve bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait;

aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları;

bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

c) Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumî ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları;

d) Ordu evleri, askerî gazino ve kantinler ile bunların müstemilâtı;

e) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);



(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

f) Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;

g) Dinî hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilâtı;

h) Zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makina ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları;

i) Su ürünleri müstahsallarının istihsalde kullandıkları ağ ve alet depoları, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerdeki işçi ve balıkçı kulübe ve barakaları;

(Yukarıda «h» ve «i» fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkûr fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/100) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

j) Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile, demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron, alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait depo; elektronik, elektrik ve mekanik sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksirat ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarda ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz)

k) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

l) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müştemilâtı (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi



Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1981)

m) Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla);

n) Enerji nakil hatları ve direkleri,

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

o) Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla);

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

p) Tarım kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Millî Kooperatifler Birliğinin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binaları.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1981)

r) Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Antlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlara ait özel okul binaları.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 18.10.1981 RG NO: 17488 KANUN NO: 2536/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1982)

s) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 27.01.1982 RG NO: 17587 KANUN NO: 2587/1)

t) Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/100) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

u) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile (DEĞİŞİK İBARE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/81) (YÜR. TAR.: 01.01.1999) basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar



hariç olmak üzere, ticarî, sınaî ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 07.08.2003 RG NO: 25192 KANUN NO: 4962/14)

v) Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtım amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi),

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 26.12.2003 RG NO: 25328 KANUN NO: 5020/8)

y) 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflas idarelerine ait binalar.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 18.04.2013 RG NO: 28622 KANUN NO: 6456/22) (GEÇER. TAR.: 29.06.2012)

z) 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar.

Geçici muafıklar

Madde 5 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/2) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.12.2004 RG NO: 25687 KANUN NO: 5281/43) 2.500 Yeni Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukarıdaki muafık hükmü kalan süre için uygulanır.

Mevcut binalara ilâve yapılması halinde, 38 üncü maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarıda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır.

Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşer.



b) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskım, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (Deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlara göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)

Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.

Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskân Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

d) Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (Bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muaftır.

e) Planlama Teşkilâtınca tespit ve tayin, edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınaî tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 26.05.1987 RG NO: 19471 KANUN NO: 3365/4) (GEÇER. TAR.: 01.01.1987)

f) Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.



Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkûr fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulunduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakla düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)

Köy binaları için istisna:

Madde 6 - (MÜLGA MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/141) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Matrah ve Nispet

Matrah

Madde 7 - Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.

Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz.

(MÜLGA FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/3) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

(MÜLGA FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/3) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Nispet

Madde 8 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/65))

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 19.01.2002 RG NO: 24645 KANUN NO: 4736/4) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002)

Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.12.2004 RG NO: 25687 KANUN NO: 5281/43) (GEÇER. TAR.: 23.07.2004) 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 07.08.2003 RG NO: 25192 KANUN NO: 4962/15)



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, (DEĞİŞİK İBARE RGT: 03.05.2013 RG NO: 28636 KANUN NO: 6462/1) 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.

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. (EKLENMİŞ FIKRA RGT: 07.08.2003 RG NO: 25192 KANUN NO: 4962/15) Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır.

Yetki

Mükerrer Madde 8 - (MÜLGA MADDE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/82) (

Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

Madde 9 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/5) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002)

Bina vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.



Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

Oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergileri, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, bu olayların vukua geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Verginin Tarh ve Tahakkuku

Beyan esası

Madde 10 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7)

Verginin tarh ve tahakkuku

Madde 11 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2)

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında,

b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verildiği tarihte,

c) 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir.



Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29 uncu maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaya ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

İKİNCİ KISIM

Arazi Vergisi

BİRİNCİ BÖLÜM

Mükellefiyet

Mevzu

Madde 12 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/7) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir.

Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

Mükellef

Madde 13 - Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir araziye (DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. (DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.



Mülkiyeti ihtilâflı bulunan arazi için mutasarrıfı bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilâfın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilâfla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartıyla kendilerine ret ve iade olunur.

İKİNCİ BÖLÜM

Muaflık ve İstisnalar

Daimi muaflıklar

Madde 14 - (DEĞİŞİK PARAGRAF RGT: 18.10.1981 RG NO: 17488 KANUN NO: 2536/2) (YÜR. TAR.: 01.03.1982)

Aşağıda yazılı arazi (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.07.2004 RG NO: 25539 KANUN NO: 5228/59) kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaf, ((DEĞİŞİK İBARE RGT: 18.04.2013 RG NO: 28622 KANUN NO: 6456/23) (GEÇER. TAR.: 29.06.2012) (a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

a) (DEĞİŞİK İBARE RGT: 03.07.2009 RG NO: 27277 KANUN NO: 5904/39) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve kamu tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;

b) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen:

aa) Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmeleri ait arazi;

bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;

c) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

d) Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik ve konsolosluk binaları gerekse elçilerin ikamelerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;



e) Mezarlıklar.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 18.10.1981 RG NO: 17488 KANUN NO: 2536/1) (YÜR. TAR.: 01.03.1982)

f) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/104) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

g) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile (DEĞİŞİK İBARE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/81) (YÜR. TAR.: 01.01.1999) basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınaî ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)

(EKLENMİŞ BENT RGT: 29.06.2000 RG NO: 24094 KANUN NO: 4586/14)

h) Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 26.12.2003 RG NO: 25328 KANUN NO: 5020/9)

ı) 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflas idarelerine ait arazi ve arsalar.

(EKLENMİŞ BENT RGT: 09.03.2010 RG NO: 27516 KANUN NO: 5953/2)

i) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 18.04.2013 RG NO: 28622 KANUN NO: 6456/23) (GEÇER. TAR.: 29.06.2012)

j) 4749 sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar.

Geçici muafıklar

Madde 15 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/8) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muaftır.



- a) Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;
- b) Toprak ve topoğrafik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetiştirmelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısıyla üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl;
- c) Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvelik, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgarî 2 yıl, azamî 15 yıl;
- d) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar).

Geçici olarak muafıktan istifade için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyetler, arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Tarım ve Orman Bakanlıkları ile Türkiye Ziraat Odaları Birliğinin mütalâası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığınca belli edilir ve Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulur.

Arazi vergisinde istisna

Madde 16 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.01.1982 RG NO: 17587 KANUN NO: 2587/5)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/105) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)
Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin (DEĞİŞİK İBARE RGT: 03.07.2009 RG NO: 27277 KANUN NO: 5904/32) 10.000 Türk Lirası Arazi Vergisinden müstesnadır. Bu miktarı üç misline kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.



Bu hükmün tatbikatında mükellef ile eş ve velayet altındaki çocuklara ait arazi değerleri toplu olarak nazara alınır.

Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Matrah ve Nispet

Matrah

Madde 17 - Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.

(MÜLGA FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/10) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

(MÜLGA FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/10) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Nispet

Madde 18 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 19.01.2002 RG NO: 24645 KANUN NO: 4736/4) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002) Arazi vergisinin oranı binde bir, aralarda ise binde üçtür. Bu oranlar, (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.12.2004 RG NO: 25687 KANUN NO: 5281/43) (GEÇER. TAR.: 23.07.2004) 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

Madde 19 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/12) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002)

Arazi vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,



b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın vuku bulunduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.

Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergiler, bu olayların vukua geldiği tarihleri takip eden bütçe yılından itibaren i k i yıl süre ile alınmaz.

Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona erer.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Verginin Tarh ve Tahakkuku

Beyan esası

Madde 20 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7)

Verginin tarh ve tahakkuku

Madde 21 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2)

Arazi vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icap eden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç



ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verildiği tarihte,

c) 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir.

Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29 uncu maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan arazi vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Bir il veya ilçe sınırları içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziye ait arazi vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Kısımlar Arasında Müşterek Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Muaflık ve istisna hükümlerinin bu kanunda yer alması esası

Madde 22 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/14) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Bina ve Arazi Vergileri ile ilgili muaflık ve istisna hükümleri bu kanuna eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmalı suretiyle düzenlenir.

Bildirim verme ve süresi

Madde 23 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2)

Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) emlak vergisi bildirim vermesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.



Bildirimler;

a) Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verilir. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi, münferiden de bildirim verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise bildirim münferiden verilir.

Elbirliği mülkiyetinde münferiden bildirim verildiği takdirde, gayrimenkule ait vergi değeri üzerinden hissedarların adedine göre ayrı ayrı tarh ve tahakkuk yapılır.

Bildirimlerin şekli ve kapsamı Maliye Bakanlığınca belirlenir.

Beyannamelerin şekli ve muhtevası

Madde 24 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7)

Köylerde yapılacak beyan

Madde 25 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7) (

Muhtar ve ihtiyar kurulunun görevleri

Madde 26 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7) (

Ek süreler içinde beyanname verilmesi

Madde 27 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7) (

İştirak halinde ve müşterek mülkiyette beyanname verilmesi

Madde 28 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7)



Vergi değeri

Madde 29 - (DEĞİŞİK FIKRA RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002)

Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 03.07.2009 RG NO: 27277 KANUN NO: 5904/33)

Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye



Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanılabilir.

Ödeme Süresi

Madde 30 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/20) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

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

(MÜLGA FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/141) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir.

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 emlâkin vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlâki veya hibe yoluyla âhara devir ve temlik halinde, tahsilat zamanaşımına uğramamış olanları muaccel hale gelir.

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/7) (YÜR. TAR.: 01.03.1981)

Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumluluktan Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, İmar ve İskân ve İçişleri Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/110) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

Devir ve ferağ yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlak Vergisinin ödenmesinden devreden ve devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15 inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirir.



Vergi dairesince yapılacak işlem

Madde 31 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/21) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

(MÜLGA FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/141) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabî, iktisadî ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir.

(MÜLGA FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/141) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

(MÜLGA FIKRA RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/141) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

Bildirim verilmemesi halinde yapılacak işlemler

Madde 32 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/2)

Bildirim süresinde verilmemesi halinde, vergi idarece tarh edilir. İdarece tarhiyatta her yıla ilişkin vergi değeri, 29 uncu madde hükmü dikkate alınarak hesaplanır.

Vergi değerini tadil eden sebepler

Madde 33 - Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilâveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)

(DEĞİŞİK FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/23) (YÜR. TAR.: 01.03.1972))

2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;

3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)



4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir âfet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

d) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.

6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündendir.)

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisseler ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi,

(EKLENMİŞ FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/23) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

8. Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 215 i aşan oranda artma veya eksilme olması.

(MÜLGA FIKRA RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/23) (YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Madde 34 - (MÜLGA MADDE RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/6) (YÜR. TAR.: 01.03.1981)

Kaçakçılık cezasının uygulanmayacağı

Madde 35 - (MÜLGA MADDE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/82) (YÜR. TAR.: 01.01.1999)



Çeşitli Hükümler

Köy kıymet beyanı defterlerinin doldurulmasına yardım

Madde 36 - (MÜLGA MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/7) (

Usul hükümleri

Madde 37 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/113) (YÜR. TAR.: 01.01.1986)

Bu Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu Kanuna göre alınacak vergiler hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Bu Kanunda geçen "Vergi dairesi" tabiri, belediyeleri ifade eder.

Bu Kanunun uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

1. Belediye gelir şube müdürü, gelir şube müdürü olmayan yerlerde belediye hesap işleri müdürü, hesap işleri müdürü olmayan yerlerde muhasebeci, vergi dairesi müdürü sıfat ve yetkisini haizdir.
2. Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır.

Vergi hasılatından verilecek paylar

Madde 38 - (MÜLGA MADDE RGT: 13.07.2005 RG NO: 25874 KANUN NO: 5393/85)

Payların dağılımı

Mükerrer Madde 38 - (MÜLGA MADDE RGT: 24.12.2004 RG NO: 25680 KANUN NO: 5272/87)

Kesirler

Madde 39 - (MÜLGA MADDE RGT: 29.07.1998 RG NO: 23417 KANUN NO: 4369/82)

Bina ve arazi vergilerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı

Madde 40 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/11) (YÜR. TAR.: 01.03.1981)



(DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin (DEĞİŞİK İBARE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/6) bildirim dışı bırakıldığına idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar.

İKİNCİ BÖLÜM Son Hükümler

Kaldırılan hükümler

Madde 41 - (DEĞİŞİK FIKRA RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/3) (YÜR. TAR.: 01.03.1971)

Aşağıda yazılı kanunlarla diğer kanunlardaki bu kanuna uymayan hükümler 1/3/1972 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır:

1. 4/7/1931 tarihli ve 1837 sayılı Bina Vergileri Kanunu ile 1996, 2413, 2870, 2898, 4873, 5648, 5649, 6256, 206, 309, 177, 491, 496 sayılı Kanunlar ile ek ve tadilleri ve 1454 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ile 3202 sayılı Kanunun 5453 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinin (b) fıkrası, 2871 sayılı Kanunun 2, 3 ve 4 üncü ve 4040 sayılı Kanunun 489 sayılı Kanunla değişik 31 inci maddeleri ile 5237 sayılı Kanunun 4 üncü ve 5419 sayılı Kanunun 3 üncü maddeleri,
2. 27/6/1931 tarihli ve 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ile 2567, 3585, 3726, 4699, 5650, 6255, 483 sayılı Kanunlar ile ek ve tadilleri ve 3116 sayılı Kanunun 5653 sayılı Kanunla değişik 86 ncı maddesinin arazi vergisi muafiyeti ile ilgili hükmü ve 3653 sayılı Kanunun 7 nci maddesi,
3. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 50, 51, 53, ilâ 62, 77 ve 78 inci maddeleri,

(DEĞİŞİK BENT RGT: 10.09.1977 RG NO: 16053 KANUN NO: 2104/1) (GEÇER. TAR.: 17.07.1972)

4. Özel kanunların bina ve arazi vergilerine ilişkin muaflik ve istisna hükümleri (31/5/1963 tarihli ve 244 sayılı Kanun gereğince yapılan milletlerarası antlaşmalarla tanınan muaflik ve istisna hükümleri ile, 11/7/1972 tarihli ve 1606 sayılı Kanunla tanınan muaflik hükümleri saklıdır.)



Ek ve Geçici Maddeler

Ek Maddeler

Ek Madde 1 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/115)

Mahalli idarelerce tahsil edilen vergi, resim, harç ve paylara ilişkin yurt dışı danışmanlık hizmetleri Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yürütülür. Bu hizmetlerin yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar Maliye ve Gümrük Bakanlığınca belirlenir.

Ek Madde 2 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/3)

a) Emlak vergisi mükellefleri tarafından en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannameleri belediyelerce muhafaza edilir ve bu Kanuna göre ilgili belediyelerce yapılacak tarhiyat sırasında, bina veya araziye ilişkin olarak bu beyannamelerde yer alan bilgiler dikkate alınır.

b) Köylerde bulunan bina ve araziye ilişkin olarak 1998 yılı genel beyan döneminde muhtarlar tarafından doldurulup belediyelere teslim edilen köy kıymet beyanı defterleri ilgili belediyelerce muhafaza edilir. Köy kıymet beyanı defterlerinde kayıtlı bina ve arazilerin vergi değerlerinin tespiti gereken hallerde belediyeler, 29 uncu maddeye göre gerekli tespiti yapar ve ilgililere bildirir.

Geçici Maddeler

Geçici Madde 1 - Bu kanunun 5 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarındaki geçici muaflık hükümleri; gerek bu kanunun yürürlüğü tarihinden önce muaflıktan faydalanmamış binalar hakkında, gerekse 6188 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ile 1837 sayılı Kanunun 206 ve 491 sayılı kanunlarla değişik 4 üncü maddesi gereğince geçici muafiyet almış binalar hakkında da, bu binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden 10 yıllık devrenin (DEĞİŞİK TARİH RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/4) (YÜR. TAR.: 01.03.1971) 1/3/1972 tarihinden sonra kalan kısmı için uygulanır. (Ancak, (DEĞİŞİK TARİH RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/4) (YÜR. TAR.: 01.03.1971) 1/3/1972 tarihine kadar tarhi gereken bina, buhran ve savunma vergileri, mezkûr tarihe kadar mer'î olan kanun hükümlerine göre tarh, tahakkuk ve tahsil olunur.)

1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ile ek ve tadilleri gereğince tanınan geçici muafiyetler saklıdır.

Geçici Madde 2 - (DEĞİŞİK MADDE RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/4) (YÜR. TAR.: 01.03.1971)



1971 bütçe yılı sonuna kadar olan dönemlerle ilgili tarh, tahakkuk, tahsil ve diğer işlemlerin Bina, Arazi, İktisadî Buhran ve Savunma Vergisi Kanunları ile Vergi Usul Kanunu ve bunların ek ve tadilleri ve 1454 sayılı Kanunim 13 üncü maddesi ile 3202 sayılı Kanunun 5453 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinin (b) fıkrası, 5237 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ve 2871 sayılı Kanunun 2, 3 ve 4 üncü maddeleri hükümleri gereğince özel İdareler tarafından yapılmasına devam olunur.

Şu kadar ki, 1971 bütçe yılına ait Bina, İktisadî Buhran ve Savunma Vergisi ile Arazi Vergisi mükellefiyeti, 1/3/1971 tarihinden itibaren başlar ve bu vergiler 1971 yılının Temmuz ve Kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Geçici Madde 3 - 28/2/1971 tarihine kadar ki dönemlere ait olarak tahakkuk edip de bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar tahsil edilmemiş bina, buhran, savunma ve arazi vergisi borçlarının kanunun meriyetinden itibaren geçecek ilk 2 nci ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin, vergi cezası ve gecikme zamlarının % 90 ı, 2 nci iki ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin vergi cezası ve gecikme zamlarının % 80 i ve 3 üncü iki ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin vergi cezası ve gecikme zamlarının % 70 i affedilir.

Bu devreye taallük eden vergilerden ihtilaflı bulunanlar (Kanunun meriyetinden sonra ihtilaflı hale gelenler dahil) ödeme süresinin başladığı tarihten itibaren ikişer aylık süreler içerisinde tamamen ödendikleri takdirde 1 inci fıkrada açıklandığı nispette aftan faydalanırlar.

Geçici Madde 4 - 1970 yılında emlâk vergisinin uygulanmasıyla ilgili her türlü giderlere harcanmak üzere 1970 yılı Bütçe Kanununun Maliye Bakanlığı kısmının 14.000 inci bölümüne 14.496 numaralı (Diğer giderler) maddesine gerekli ödeneği kaydetmeye veya bu tertibe aynı maksatla ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

Geçici Madde 5 - (MÜLGA MADDE RGT: 15.12.1981 RG NO: 17545 KANUN NO: 2562/28) (YÜR. TAR.: 01.03.1982)

Geçici Madde 6 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/5) (YÜR. TAR.: 01.03.1971)

1971 bütçe yılı içerisinde Emlâk Vergisi Kanununun 5 ve 15 inci maddeleri hükümlerine göre yapılacak bildirimler ile 23 üncü maddesi gereğince verilecek beyannameler bir defaya mahsus olmak üzere 1972 bütçe yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında verilir ve yapılan bu beyan ve bildirimlere istinaden tarh ve tahakkuk ettirilecek vergilere ait mükellefiyet 1972 bütçe yılı başından itibaren başlar.



Köylerde yapılacak beyanlar hakkında da yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddede yazılı beyan süresini bir misline kadar uzatmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Geçici Madde 7 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/6)
(YÜR. TAR.: 01.03.1971)

1971 yılında Emlâk Vergisinin uygulanması ile ilgili her türlü giderlere harcanmak üzere 1971 yılı Bütçe Kanununun Maliye Bakanlığı kısmının ilgili bölüm ve maddelerine gerekli ödeneği kaydetmeye veya bu tertiplere aynı maksatla ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

Geçici Madde 8 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 28.07.1971 RG NO: 13909 KANUN NO: 1446/6)
(YÜR. TAR.: 01.03.1971)

1971 bütçe yılında Savunma Vergisi Kanununa göre tahsil edilip Hazineye yatırılacak miktar Gelir Bütçesinin 55.000 Servet ve Servet Transferleri Üzerinden Alınan Vergiler bölümünün 55.100 Emlâk Vergisi maddesine gelir kaydolunur.

Geçici Madde 9 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/25)
(YÜR. TAR.: 01.03.1972)

20/7/1971 tarihli ve 1446 sayılı Kanunun 5 inci maddesi hükmü saklıdır.

Geçici Madde 10 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 27.07.1972 RG NO: 14258 KANUN NO: 1610/25)
(YÜR. TAR.: 01.03.1972)

Bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra beyanname verme süresi Maliye Bakanı tarafından altı ay daha uzatılabilir. Bu süre içerisinde mükellefler dilerse yeniden beyanname verebilirler. Bu uzatma süresi kullanılmadığı takdirde, 1319 sayılı Kanun hükümlerine müsteniden beyanda bulunan mükellefler adına yapılan tarhiyat, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihi takip eden beş yıl içinde idarece düzeltilir. Fazla ödenen vergiler ret ve iade olunur.

Geçici Madde 11 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/12)

1982 Bütçe Yılına rastlayan Emlak Vergisi genel beyan dönemi, 1980 Bütçe Yılına alınmış olup, müteakip genel beyanda bulunma süresi; 1980 yılı başlangıç kabul edilmek suretiyle, bu Kanunun 23 üncü maddesindeki esaslara göre hesaplanır.

1980 Yılı Bütçe Kanununun 10/E maddesine göre, Maliye Bakanlığınca aynı yıl yapılan beyana davet, bu Kanunun 23 üncü maddesine göre yapılmış genel beyana davet hükmündedir. Mezkûr hükmün kapsamı dışında kalan yerlerdeki mükelleflerin bu Kanunun yürürlüğe girdiği



ayı takip eden 3 aylık süre içinde genel beyana davetleri ve genel beyanda bulunmaları sağlanır.

1980 Yılı Bütçe Kanununun 10/E maddesine göre yapılan beyana davet üzerine 29/8/1980 tarihine kadar ve bu tarihi takip eden 2 aylık ek süre içinde beyanda bulunan mükellefler, 1981 yılının Ocak ayı sonuna kadar daha Önce beyan ettikleri vergi değerlerini yükseltici yönden yeniden beyanda bulunabilirler. Bu beyanlar da genel beyan hükmünde kabul edilir.

Yukarıdaki esaslara göre beyanda bulunan mükelleflere Emlak Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde belirtilen 2 aylık ek süre tanınmaz.

Geçici Madde 12 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/12)

Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesine bu Kanunla eklenen (r) fıkrasında belirtilen binalar için 1972 yılından itibaren tarh ve tahakkuk ettirilen Emlak Vergileri ile bunlara bağlı zam ve cezalardan bu Kanunun yürürlük tarihinde henüz tahsil edilmemiş bulunanları terkin olunur.

Geçici Madde 13 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1980 RG NO: 17187 KANUN NO: 2350/12)

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmaya başladığı tarihten önceki dönemlere ilişkin olarak il özel idarelerince tarh ve tahakkuk ettirilip henüz tahsil edilmemiş olan bina, arazi ve buna müteferri diğer vergi ve resimler ile ceza ve gecikme zamları tahsil edilmez, idari ve mali yargı organlarındaki uyuşmazlıklar geri alınır, cebri kovuşturmayla ilişkin her türlü işlem kaldırılır.

**Geçici Madde 14 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/116)
(YÜR. TAR.: 01.01.1986)**

Bakanlar Kurulu, ödenecek Emlak Vergisi miktarını ilgili belediye meclislerinin karar ve belediye başkanının teklifi üzerine, mahalleler, köyler veya cadde, sokak yahut değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere 1986 yılı için % 40'tan, 1987 yılı için % 20'den fazla olmamak üzere indirebilir.

Bakanlar Kurulu, gerekli gördüğü takdirde, belediye meclislerinin kararı ve belediye başkanlarının talebi olmadan ödenecek Emlak Vergisi miktarını Türkiye genelinde 1986 yılı için % 40'tan, 1987 yılı için % 20'den fazla olmamak üzere indirebilir.

**Geçici Madde 15 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/116)
(YÜR. TAR.: 01.01.1986)**



1.1.1986 tarihinden önceki dönemlerde meydana gelen vergiyi doğuran olaylar sebebiyle bu tarihe kadar beyan edilmiş bina ve araziye ait Emlak Vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil işlemlerine Maliye ve Gümrük Bakanlığına bağlı vergi dairelerince devam olunur. 1.1.1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş bina ve araziye ait tarh, tahakkuk ve tahsil işlemleri ilgili belediyeler tarafından yapılır.

Geçici Madde 16 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 11.12.1985 RG NO: 18955 KANUN NO: 3239/116)
(YÜR. TAR.: 01.01.1986)

a) 1980 ila 1982 dönemlerine ait olup 1.1.1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş olan ve idarece tarh işlemi sonuçlanmamış bulunan bina ve arsalar hakkında 1983 yılında uygulanan bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ait asgari ölçüde birim değerleri,

b) 1980 ila 1985 dönemlerine ait olup 1.1.1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş olan ve idarece tarh işlemi sonuçlandırılmamış bulunan arazi hakkında 1986 yılında uygulanacak asgari ölçüde arazi birim değerleri,

Uygulanır.

Geçici Madde 17 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 26.05.1987 RG NO: 19471 KANUN NO: 3365/5)
(GEÇER. TAR.: 01.01.1987)

Bu Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasındaki geçici muafiyet, daha önceki yıllarda inşaatı biten binalar için inşaatın bittiği yılı takip eden yılın başından itibaren hesaplanır ve kalan süre kadar uygulanır.

Bu maddede yer alan geçici muafiyete tabi binaların 1987 yılına ait emlak vergileri terkin, tahsil edilmiş bulunanlar red ve iade olunur.

Geçici Madde 18 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 14.08.1999 RG NO: 23786 KANUN NO: 4444/8)

1998 genel beyan dönemi veya 1998 yılında ortaya çıkan ve vergi değerini tadil eden nedenlerle emlak vergisi beyannamesi veren mükelleflerden dileyenler 1/11/1999 - 31/12/1999 tarihleri arasında yeniden beyanda bulunabilirler. Bu suretle beyanda bulunacak mükelleflerin bildirecekleri değerler; 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 10 ve 20 nci maddeleri hükümlerine göre hesaplanan asgari ölçüde tespit edilen vergi değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunacak değerden düşük olamaz. Düşük olması halinde mükellefin beyanı, bu şekilde hesaplanan değere yükseltilir.



Mükellefler tarafından bu şekilde yeniden beyan olunacak bina, arsa ve arazi matrahları dikkate alınarak, mükelleflerin 1999 yılı için tahakkuk eden vergilerinde herhangi bir düzeltme yapılmaz.

Mükelleflerin 2000 yılı emlak vergisi matrahları, bu madde hükümleri de dikkate alınmak suretiyle bu Kanunun değişik 29 uncu maddesi hükümlerine göre belirlenir.

Geçici Madde 19 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 19.01.2002 RG NO: 24645 KANUN NO: 4736/4) (GEÇER. TAR.: 01.01.2002)

8 inci maddenin birinci fıkrası ile 18 inci madde hükümlerine göre, büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde uygulanan artırımlı vergi oranı, Adapazarı Büyük Şehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde 2002 ila 2005 yıllarında uygulanmaz. (DEĞİŞİK İBARE RGT: 31.12.2004 RG NO: 25687 KANUN NO: 5281/43) (GEÇER. TAR.: 23.07.2004)) 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre Adapazarı Büyük Şehir Belediyesine ayrılacak payın oranı, 2002 ila 2005 yıllarında % 5 olarak uygulanır.

Geçici Madde 20 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/4)

a) Emlak vergisi mükellefleri, 2001 yılı bina, arsa ve arazi vergisi tarhına esas olan vergi matrahlarının aynı yıla ait yeniden değerlendirme oranında artırılması sonucu bulunacak tutarlar üzerinden, 8 ve 18 inci maddelerde yazılı vergi oranlarına göre hesaplanan tutarın yarısı kadar tahakkuk ettirilecek emlak vergisini, 2002 yılına ait bina, arsa ve arazi vergisinin birinci taksiti olarak, aynı yılın Mart, Nisan ve Mayıs ayları içinde öderler.

2001 yılında ortaya çıkan ve vergi değerini tadil eden nedenlerle mükellefiyeti 2002 yılında başlayan mükellefler ise 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak asgari ölçüde takdir olunan arsa ve arazi birim metrekare değerleri ile 2001 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli dikkate alınarak bulunan asgari beyan değerinin 2001 yılına ait yeniden değerlendirme oranında artırılmış tutarları üzerinden, 8 ve 18 inci maddelerde yazılı vergi oranlarına göre hesaplanan tutarın yarısı kadar tahakkuk ettirilecek emlak vergisini, 2002 yılına ait emlak vergisinin birinci taksiti olarak aynı yılın Mart, Nisan ve Mayıs ayları içinde öderler.

b) 2002 yılında yapılacak genel beyana esas olmak üzere 2001 yılında yapılmış olan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, takdir komisyonlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde birim değerleri yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanır. Bu kararlar hakkında, Büyükşehir belediyesi bulunan illerde



213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmü uygulanır.

Takdir kararlarından; arsalara ait olanlar, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında verilir. Kendilerine karar tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları otuz gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemeleri nezdinde açılan davalar hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkraları uygulanır.

c) 2002 yılına ait emlak vergisi, mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannamelerinde yer alan bilgiler ile 2002 yılı genel beyan dönemi için (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca tespit edilerek kesinleşen arsa ve arazi birim metrekare değerleri ve bu yıla ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak 29 uncu maddeye göre bulunan vergi değeri üzerinden, ilgili belediyelerce 2002 yılının Kasım ayı içinde hesaplanan vergiden, (a) fıkrasına göre birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergi mahsup edilerek, kalan kısım 2002 yılının Kasım ayı içinde tarh edilir ve ikinci taksit olarak ödenir. 2002 yılı için hesaplanan emlak vergisi, birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az ise aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin diğer vergi borçlarına mahsup edilir, vergi borcunun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunur. Vergi ödenmemişse tahakkuktan terkin edilir.

Bu madde hükmüne göre tarh olunan vergiler mükellefe tebliğ olunmaz ve tahakkuk eden vergiler mükellefe bir yazı ile bildirilir.

Bu maddenin yürürlük tarihinden önce 2002 yılı genel beyan dönemi ile ilgili olarak emlak vergisi beyannamesi vermek suretiyle adlarına vergi tahakkuk ettirilen mükelleflerin vergileri, bu madde hükmüne göre tahakkuk ettirilecek vergiler dikkate alınarak düzeltilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Geçici Madde 21 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 09.04.2002 RG NO: 24721 KANUN NO: 4751/4)
01/01/2002 tarihinden önceki dönemlerde meydana gelen vergiyi doğuran olaylar nedeniyle bu tarihe kadar mükellefiyetini tesis ettirmemiş bulunan bina ve arazi vergisi mükelleflerinin bildirimde bulunmak suretiyle mükellefiyetlerini tesis ettirmeleri ve 1998-2001 yıllarına ilişkin olarak idarece tarh ve tahakkuk ettirilecek vergilerini her yıl için ayrı ayrı % 50 fazlasıyla 2002



yılı Mayıs ayı sonuna kadar ödemeleri halinde, 1998 yılından önceki vergilendirme dönemlerine ait emlak vergileri aranmaz, 1998-2001 yıllarına ilişkin olarak yapılan tarhiyatlar hakkında vergi cezası kesilmez ve gecikme faizi uygulanmaz. Bu maddede belirtilen süre içinde bildirim vermeyen ve ödemelerini tam yapmayan mükellefler bu madde hükmünden yararlanamazlar.

Geçici Madde 22 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 12.07.2006 RG NO: 26226 KANUN NO: 5538/7)

Takdir Komisyonlarınca 2005 yılında yapılan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, anılan komisyonlarca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde birim değerlerinde düzeltmeye gerek görülenler yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanır. Bu kararlar hakkında, büyükşehir belediyesi bulunan illerde 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmü uygulanır.

Takdir kararlarından; arsalara ait olanlar, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında verilir. Kendilerine karar tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmasında ve bu dava üzerine verilen kararlar aleyhine Danıştaya başvurulmasında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkraları hükümleri uygulanır.

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre ilgili belediyelerce 2006 yılının Kasım ayı içinde bu maddeye göre hesaplanacak emlak vergisinden, 2005 yılında yapılan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile 2006 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi mahsup edilir ve kalan tutar 2006 yılının Kasım ayı içinde ikinci taksit olarak ödenir. 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisinin birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az olması halinde aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin ilgili belediyeye olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilir. Borcun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunur. Emlak vergisi ödenmemiş ise tahakkuktan terkin edilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.



Yürürlük ve yürütme

Madde 42 - Bu kanun 1/3/1971 tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 - Bu kanunu Maliye Bakanı yürütür.

Kanuna İşlenemeyen Geçici Maddeler

1) 21/01/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici maddeleri

Geçici Madde 1 - Emlak Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde yazılı ek süreden sonra ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar verilen beyannameler üzerine geç beyanda bulunmaktan dolayı değerlendirme işlemi yapılmaz.

Ayrıca, bu Kanunun yürürlük tarihine kadar herhangi bir şekilde emlak vergisi beyannamesi vermemiş olanlara 01/06/1982 tarihine kadar ek beyanname verme süresi tanınmıştır. Bu tarihe kadar beyanname verenler hakkında geç beyanda bulunmaktan dolayı değerlendirme işlemine başvurulmaz.

Geçici Madde 2 - 6830 sayılı İstimlak Kanununda değişiklik yapıncaya kadar, bu Kanuna göre yapılacak kamulaştırmalarda ödenecek kamulaştırma karşılıkları, kamulaştırma tarihinden önce malik tarafından bildirilen ve emlak vergisine esas olan son vergi beyan değerini geçemez. Ancak son vergi beyan tarihinden kamulaştırma tarihine kadar bir yıldan fazla bir süre geçmişse, geçen süre içinde Ticaret Bakanlığınca yayımlanan toptan eşya fiyatları indeksindeki artışlar nispetinde ve vergi değerinin bir katına kadar artırma yapılabilir. Şu kadar ki, bu şekilde yapılacak artırma, gayrimenkulün rayiç (alım satım) bedelini aşamaz. Vergi beyan değerine yıllık toptan eşya fiyatlarındaki artış sebebiyle ilave edilen miktarla birlikte elde edilecek meblağ, gayrimenkulün rayiç bedelinden yüksek ise kamulaştırma karşılığı rayiç bedelden fazla olamaz.

Herhangi bir sebeple emlak vergisi beyannamesi vermemiş mükelleflerin gayrimenkullerinin emlak vergisine esas değerleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 ve 31 inci maddeleri hükümlerine göre saptanır ve bu gayrimenkuller için ödenecek kamulaştırma bedelleri hakkında da birinci fıkra hükmü uygulanır.



2) 22/07/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun geçici maddesi

Geçici Madde 2 - 1998 yılı genel beyan dönemi, 30 Eylül 1998 tarihinde sona erer. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bu Kanunla değişmeden önceki hükümlerine göre beyanda bulunan mükellefler dilerse, Emlak Vergisi Kanununun bu Kanunla değişik hükümlerine göre beyanda bulunabilirler. Beyanını yenileyen mükellefler hakkında, Emlak Vergisi Kanununun bu Kanunla değişik hükümlerine göre tarhiyat yapılır. Ancak, bu suretle 1998 yılı için tarh edilecek vergi, asgari değerler üzerinden aynı Kanunun bu Kanunla değişmeden önceki hükümlerine göre hesaplanacak vergiden düşük olamaz. Düşük olması halinde ortaya çıkan vergi farkı idarece tarh edilir.

Bu hüküm, aynı süre içinde yeni beyanname verecek mükellefler hakkında da uygulanır.

TÜRMOB