



## 2011 YILI EMLAK VERGİSİ BİRİNCİ TAKSİDİ ÖDEME SÜRESİ 31 MAYIS 2011'DA SONA ERİYOR

**ÖZET** : 2011 yılı Emlak Vergisi ile *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı I. Taksidinin 31 Mayıs 2011 Salı gününe kadar ödenmesi gerekiyor.*

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda 4751 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, genel beyan esasına göre dört yılda bir gayrimenkul sahiplerinden beyanname alınması uygulaması kaldırılmıştır.

Beyan esasının kaldırılması sonucu mükellefler maliki buldukları bina, arsa ve araziler için 2002 yılında ve takip eden yıllarda genel beyanda bulunmamakta ve beyanname de vermemektedirler.

31 Mayıs 2011'da bu yıl için tahakkuk eden emlak vergisinin birinci taksidinin ödeme süresi sona ermektedir. Bu sirkülerimizde, 2011 yılında emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve ödenmesi ile ilgili bilgiler verilmektedir

### I- BİLDİRİMDE BULUNULMASI

4751 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanununun (EVK) 23. maddesinde yapılan düzenleme ile maddenin başlığı, "**Beyanname verme süresi**" yerine "**Bildirim verme ve süresi**" olarak yeniden düzenlenmiş ve emlak vergisi mükelleflerinin

- Yeni inşa edilen binalar için; inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başladığı,
- Emlak Vergisi Kanununun 33. maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde (8 numaralı fıkra hariç) değişikliğin meydana geldiği,

bütçe yılı içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye bildirim vermeleri gerektiği belirtilmiştir. Bu değişikliklerin bütçe yılının son üç ayı





içinde meydana gelmesi halinde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye yapılması gerekmektedir.

Buna göre, 2010 yılında vergi dairelerine bildirimde bulunan mükelleflerin, emlak vergisi mükellefiyeti, 2011 yılından itibaren başlamaktadır.

## II- VERGİ DEĞERİ

Vergi değeri, EVK'nın 29'uncu maddesine göre,

- Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile takdir olunan arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,
- 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, hesaplanan bedeldir.

Bina vergisi için 2011 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 29.10.2010 tarih ve **6. Mükerrer** 27800 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 56 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir. Söz konusu Tebliğ ile ilgili açıklamalarımız 4.1.2011 Tarihli ve 10 No'lu sirkülerimizde yer almaktadır.

Bina, arsa ve araziler için 2010 yılında uygulanacak emlak vergi değerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri takdirleri ise 2009 yılında, 03.04.2009 tarihli ve 2009/1 sayılı EVK İç Genelgesine göre yapılmıştır.

Buna göre 2010 ve 2011 yıllarında bina vergisi değeri, 2009 yılında yapılan arsa ve arazi emlak vergisi takdirleri ile daha sonra yayımlanan Emlak Vergisi Genel Tebliğinde belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak yapılmıştır.





Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı belirtilmiştir.

Maliye Bakanlığınca 2010 yılında uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 401 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 7,7 (yedi virgöl yedi) olarak tespit ve ilan edilmiştir. **Buna göre mükelleflerin 2011 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri, 2010 yılı vergi değerlerinin % 3,85 (üç virgöl seksenbeş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.**

Diğer taraftan, mükellefiyetleri 2011 yılında başlayan mükelleflerin, bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca arsa veya arazi için 2010 yılında takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerlerinin 2011 yılı değerinin [yeniden değerlendirme oranının yarısı olan] (% 3,85) oranında artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

### III- EMLAK VERGİSİNİN TARH VE TAHAKKUKU

EVK'nın 11'inci maddesine göre, 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) Vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden 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 verilmediği tarihte,
- c) Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması halinde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,





tarh olunmaktadır.

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 bildirilmektedir.

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

Benzer şekilde arazi ve arsa vergisi de EVK'nın 21'inci maddesinde yer alan düzenlemelere göre tarh ve tahakkuk etmektedir. Bina vergisinde geçerli olan esaslar arsa ve araziler içinde geçerlidir.

#### **IV- EMLAK VERGİSİ ORANLARI**

EVK'nın 8 ve 18'inci maddelerine göre Emlak Vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	<b>Büyük şehir ve Mücavir Alanlarda</b>	<b>Diğer Yerlerde</b>
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde3
Arazi	Binde 2	Binde 1

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamamaktadır. Bu düzenleme, binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl süre ile uygulanmaktadır.

Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 5226 sayılı Kanunla değişik 12'nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere EVK'nın 8 ve 18. maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin **% 10'u** nispetinde ayrıca "**Taşınmaz Kültür Varlıklarının**





**Korunmasına Katkı Payı**” tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

### III- İNDİRİMLİ BİNA VERGİSİ UYGULAMASI

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, özürhükümlerinin, 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 sifıra 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 uygulanmamaktadır.

2008 ve izleyen yıllarda bu madde uygulaması ile ilgili olarak 2006/11540 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürhükümlerinin, 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 sifıra indirilmiştir. Bu konuda ayrıca 47 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinde gerekli açıklamalar yapılmıştır. Bu uygulama 2011 yılı içinde geçerlidir.

### V- VERGİ ÖDEME SÜRESİ

1319 sayılı Kanununun 30'uncu maddesine göre, Emlak Vergisinin birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.





**Buna göre, 2011 yılı Emlak Vergisi ile *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payının* I. Taksidinin 31 Mayıs 2011 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.**

**Saygılarımızla...**

TÜRMOB Sirküler Rapor

