



**ÖZEL SİRKÜLER:**

**2016 YILI EMLAK VERGİSİ BİRİNCİ TAKSİDİ ÖDEME SÜRESİ  
31 MAYIS 2016 GÜNÜ SONA ERİYOR**

---

<b>ÖZET</b>	<b>:</b>	<p>2016 yılı Emlak Vergisi ile Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı I. Taksitinin ödenmesi süresi, 31 Mayıs 2016 tarihinde sona ermektedir.</p> <p>2016 yılında ödenmesi gereken emlak vergisi, 2013 yılında yeniden takdir edilen arsa değerleri ile Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca müştereken belirlenen bina inşaat metrekare bedelleri ve izleyen yıllarda açıklanan yeniden değerlendirme oranının yarısı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.</p>
-------------	----------	--

---

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 2016'da bu yıl için tahakkuk eden emlak vergisinin birinci taksitinin ödeme süresi sona ermektedir.

Bu sirkülerde, 2016 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,

1. Yeni inşa edilen binalar için; inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı,
2. 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, 2015 yılında vergi dairelerine bildirimde bulunan mükelleflerin, emlak vergisi mükellefiyeti, 2016 yılından itibaren başlamaktadır.

## II- VERGİ DEĞERİ

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

1. 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,





2. 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 Değerinin Hesaplanması**

2016 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.08.2015 tarihli ve 29457 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir. Söz konusu Tebliğ ile ilgili açıklamalarımız 19.08.2015 tarihli ve 167 No'lu sirkülerimizde yer almaktadır.

### **Arsa ve Arazi Değerinin Hesaplanması**

Bina, arsa ve araziler için 2014 yılında uygulanacak emlak vergi değerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri takdirleri ise 2013 yılında, 05.03.2013 tarihli ve 2013/1 sayılı EVK İç Genelgesine göre yapılmıştır. Söz konusu iç genelgeye ilişkin açıklamalarımız 07.03.2013/72 sayılı sirkülerimizde yer almıştı. Bu genelgeye göre yapılan değerlemeler sonucunda oluşan arsa birim metrekare değerleri, Gelir İdaresi Başkanlığının “ [https://intvd.gib.gov.tr/2014 Emlak Arsa/](https://intvd.gib.gov.tr/2014_Emlak_Arsa/)” internet adresinde yer almaktadır.





EVK'nın 4571 sayılı Yasanın 2/F maddesi ile değişik 29'uncu fıkrasında yer alan "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" düzenlemesi yer almaktadır. Buna göre göre 2014 yılı için 15.11.2014 tarihli ve 29176 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 441 seri No'lu VUK Genel Tebliği ile % 10,11 (on virgöl on bir) ve 2015 yılı için 10.11.2015 tarihli ve 29528 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 457 seri No'lu VUK Genel Tebliği ile % 5,58 (beş virgöl elli sekiz) olarak tespit olunan yeniden değerlendirme oranlarının yarısı nispetinde artırılarak hesaplanan tutarlarda ödeyeceklerdir.

### 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 verildiği 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.

	BÜYÜK ŞEHİR VE MÜCAVİR ALANLARDA	DİĞER YERLERDE
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.



## V- TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINA AİT KATKI PAYI

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.

22 Ağustos 2015 tarihli ve 29453 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINA AİT KATKI PAYINA DAİR YÖNETMELİK ile taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ait katkı payının tarh, tahakkuk ve tahsiline, tahsil edilen tutarın katkı payı hesaplarına aktarılmasına ve bu hesaplarda toplanan tutarın kullanılmasına ilişkin usul ve esaslarda düzenleme yapılmıştır.

Yönetmeliğe göre katkı payı, bina, arsa ve araziler için, mükellefiyetin başlangıç yılında tespit edilen vergi değeri üzerinden; mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren ise, her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nisbetinde artırılması suretiyle tespit olunacak değer üzerinden, yıllık olarak tarh, tahakkuk ve tahsil edilen emlak vergisinin yüzde on (%10)'u oranında, emlak vergisiyle birlikte tarh, tahakkuk ve tahsil edilecektir.

## VI- 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, özürülülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu





meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen 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, özürülülerin, 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 dâhil), bu meskene ait bina vergisi oranı sıfıra indirilmiştir. Bu konuda ayrıca 47 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinde gerekli açıklamalar yapılmıştır. Bu uygulama 2016 yılı için de geçerlidir.

## **VII- VERGİ ÖDEME SÜRESİ**

1319 sayılı Kanununun 30'uncu maddesine göre, Emlak Vergisinin birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti 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, 2016 yılı Emlak Vergisi ile Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payının I. Taksitinin 31 Mayıs 2016 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.**



### VIII- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DÖNÜŞTÜRÜLEN VE/VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNİN SINIRLARI İL MÜLKİ SINIR BELİRLENEN YERLERİN TÜZEL KİŞİLİĞİ KALDIRILAN KÖYLERİNDE EMLAK VERGİSİ UYGULAMASI

6 Aralık 2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1'inci maddesi ile 6447 sayılı Kanuna göre 30 Mart 2014 tarihinde yapılan mahalli idare seçim tarihi esas alınarak aşağıda belirtilen illerde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.

6360 e 6447 SAYILI YASALARA GÖRE İLK MAHALLİ SEÇİMDE BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER <sup>1</sup>	
Aydın,	Mardin,
Balıkesir,	Muğla,
Denizli,	Tekirdağ,
Hatay,	Trabzon,
Malatya,	Şanlıurfa
Manisa,	Van
Kahramanmaraş,	Ordu

1

#### ON ÜÇ İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ ALTI İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN

Kanun No. 6360 Kabul Tarihi: 12/11/2012

Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi

MADDE 1 – (1) Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.

(2) Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırlarıdır.





Ayrıca daha önceden büyükşehir olan Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun büyükşehir belediyelerinin sınırları da il mülki sınırları olarak belirlenmiştir.

Bu sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. İstanbul ve Kocaeli il mülki sınırları içerisinde bulunan köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak bağlı buldukları ilçe belediyesine mahalle olarak katılmıştır.

Bu düzenleme ile büyükşehir belediyeleri sınırları içerisinde emlak vergisinin iki kat uygulanması sonucu ortaya çıkmıştır.

Ancak artırımlı emlak vergisi uygulamasının 2014 yılından mı yoksa 2015 yılından itibaren başlayacağı konusunda tereddütler olduğundan Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığınca İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne gönderilen 1 Nisan 2014 tarihli ve 37043 sayılı Yazıda 30 Mart 2014 tarihinde yapılan mahalli idareler seçiminde büyükşehir olan illerde 2014 yılına ait bina ve arazi vergisinin, bu yıla ait

...

Yürürlük

MADDE 36 – (1) Bu Kanunun;

a) 1 inci maddesi; 2 nci maddesi; .... ilk mahalli idareler genel seçiminde,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

--

**ON ÜÇ İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ ALTI İLÇE KURULMASI  
İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNDA DEĞİŞİKLİK  
YAPILMASI HAKKINDA KANUN**

**Kanun No. 6447; Kabul Tarihi: 14/3/2013**

**MADDE 1 –** (1) 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun başlığında yer alan “ON ÜÇ” ibaresi “ON DÖRT” olarak, “YİRMİ ALTI” ibaresi “YİRMİ YEDİ” olarak değiştirilmiş ve 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Muğla,” ibaresinden sonra gelmek üzere “**Ordu,**” ibaresi eklenmiştir.

....



hesaplanan vergi değerine % 100 artırımlı oranlar uygulanmadan tarh, tahakkuk ve tahsil edileceği belirtilmiştir. Buna göre bu illerde emlak vergisi 2014 yılında % 100 artırımlı oranlar uygulanmadan tahsil edilmiştir.

Söz konusu yazı aşağıda verilmiştir. [Dosya üzerine tıklayınız]



EmlakveCevreVergisi  
1.pdf

Ayrıca 6360 sayılı Yasada, artırımlı emlak vergisi uygulaması ile ilgili olarak geçiş dönemi düzenlemeleri yer almıştır. Yasanın Geçici 1'inci maddesinin 15'inci fıkrası aşağıdaki gibidir:

“Bu Kanuna göre tüzel kişiliği kaldırılan köylerde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları beş yıl süreyle alınmaz ve 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendi, 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci bendi ile beşinci bendi, 66 ncı maddesinin birinci fıkrasının beşinci bendi hükümleri 31/12/2017 tarihine kadar (bu tarih dâhil) uygulanmaya devam edilir. Bu yerlerde içme ve kullanma suları için alınacak ücret beş yıl süreyle en düşük tarifenin % 25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir. 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun geçici 2 nci maddesi ile köy tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülen yerlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.”

Buna göre, bu Kanuna göre tüzel kişiliği kaldırılan köylerde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi beş yıl süreyle alınmamaktadır.



## IX- KISITLI EMLAK VERGİSİ UYGULAMASI

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.

Saygılarımızla...

TÜRMOB Sirküler Rapor

