

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2215018
Konu :GÖRÜŞ (Emlak Vergisi Hk.)

25/11/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 08.11.2021 tarihli ve 2159185 sayılı yazısı.
b) Belediye Başkanlığının 28.10.2021 tarihli ve 6026 sayılı yazısı.

İlgi yazılar ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 59 uncu maddesine göre kanunlarla gösterilen belediye vergi, resim, harç ve katılma paylarının belediyelerin gelirleri arasında sayıldığı, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 4 üncü maddesinin (u) bendinde; *"Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)"* hükmü, aynı Kanun'un 11 inci maddesinde *"... 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."* hükmü çerçevesinde söz konusu vergilerin tarh ve tahsili için Merkez İlçe Belediyesinin yetkili olarak belirlenmesinin talep edildiği belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1 inci maddesine göre, *"Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir."* hükmü, *"Daimi muafıklar"* başlıklı 4 üncü maddesinin (u) bendinde *"Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)"* hükmü,

Mezkûr Kanun'un *"Verginin tarh ve tahakkuku"* başlıklı 11 inci maddesinde *"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) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı 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) *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.” hükmü,

Söz konusu Kanun’un 12 nci maddesinde, “Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.

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

Arsa ve arazi vergisinin daimi muafliklarını düzenleyen 14 üncü maddesinin (g) bendinde “Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit (1) usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)” hükmü ile yine aynı Kanun’un 21 inci maddesinde; “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) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı 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 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.” hükmü bulunmaktadır.

31/12/1985 tarihli ve 18975 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 17 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğin “II - BİNA VERGİSİ İLE İLGİLİ DEĞİŞİKLİKLER” bölümünün “3. Verginin tarh ve tahakkuku” kısmında, “Emlâk Vergisi Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklikle, Bina Vergisinin ilgili belediyeler tarafından mükelleflerin beyanı üzerine yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirileceği, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalara ait Bina Vergisini tarha yetkili olacak belediyenin ilgili Valiler tarafından tesbit edileceği hükme bağlanmıştır.

Yapılan bu değişikliğe göre, Emlâk Vergisi 1.1.1986 tarihinden itibaren belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirilecektir. Tarhiyata, eskiden olduğu gibi mükelleflerin beyanı esas olacaktır.

"Belediyeler" deyimini, 3030 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehirlerde ilçe belediyelerini, diğer il ve ilçelerde bu il ve ilçelerdeki belediyeleri, il ve ilçe merkezi olmayan yerlerde ise kasaba belediyelerini ifade etmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalara ait vergiyi tarha hangi belediyenin yetkili kılınacağı ilgili Valiler tarafından belirlenecektir. Valilerce bu

belirlemeler yapılırken, sözkonusu binaların bulunduğu yerlerin iktisadi ve coğrafi bakımdan bağımlı ve yakın olduğu belediyenin seçileceği ve bu yetkinin kullanılmasında gerekli titizliğin gösterileceği tabidir.” ve arazi vergisinin tarh ve tahakkukuna ilişkin olarak bu Tebliğin III-5 maddesinde, “Sözkonusu hükmün uygulanmasında Bina Vergisi ile ilgili olarak bu tebliğin II/3 bölümünde yapılan açıklamaların dikkate alınması gerekir.” denilmiştir.

Yukarıda belirtilen hükümlerin değerlendirilmesinde Türkiye’de bulunan bina ve arazilerin emlak vergisine tabi olduğu, ancak belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaların ve arazilerin kiraya verilmemek şartıyla emlak vergisinden muaf olduğu, yine bu yerlerde gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binaların, arsaların ve arazilerin de emlak vergisinden daimi muafiyetinin bulunduğu, bununla beraber belirtilen yerlerde ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ve araziler ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binaların, arsaların ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin emlak vergisine tabi olduğu; belediye ve mücavir alan dışında vergiye tabi bina ve arazinin emlak vergisinin ilgili belediyelerce tarh, tahakkuk ve tahsil edilebilmesi için yetkili olacak belediyenin bu taşınmazların bulunduğu ilin valileri tarafından sözü edilen 17 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğde belirtilen hususlar çerçevesinde belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği

..... Belediye Başkanlığı

Bigi

..... Valiliğine

(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü)