



## TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)  
talha.apak@paradergi.com.tr

**2018 ve önceki yıllarda edinilmiş konut, işyeri, arsa ve arazi için 2019 yılı emlak vergisinin ilk taksitinin Mayıs ayının sonuna kadar, gayrimenkulün bulunduğu ilçe belediyesine ödenmesi gerekiyor...**

## Emlak vergisini kimler ödemez?

**EMLAK** vergisinin mükellefi, bina, arsa ve arazinin maliki (sahibi), varsa intifa hakkı sahibi (kullanıcılar), her ikisi de yoksa bina, arsa ve araziye malik gibi tasarruf edenlerdir. Paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef sayılır. 2018 sonu itibarıyla sahip olunan gayrimenkullerin emlak vergisinin ilk taksiti Mayıs ayı sonuna kadar, ikinci taksiti ise Kasım ayı sonuna kadar ödenebiliyor. Emlak vergisi ödemeleri gayrimenkulün bağlı olduğu belediyeye yapılıyor.

### NASIL HESAPLANIYOR?

Vergi mevzuatımıza göre, bina metrekare normal inşaat birim metrekare maliyet bedellerinin, uygulanacağı yıldan dört ay önce tespit edilerek Resmi Gazete’de ilan edilmesi gerekiyor. Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Bu bağlamda asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri en son 2017 sonunda yapılarak 2018 yılında uygulandı.

Dört yılda bir belirlenen değerler, başlangıç yılını izleyen yıldan itibaren her yıl bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için belirlenmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı da hükme bağlanmış bulunuyor. 2017’de yapılan takdirler nedeniyle 2018’de mükellefiyeti başlayanların 2019’a ait emlak vergi değerinin hesabı ise aşağıdaki şekilde olacak.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2019 değerleri 2018 vergi değerlerinin bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (yüzde 23.72/2=) yüzde 11.865 oranında artırılması suretiyle bulunacak tutar olacak. Örneğin, Mükellef A’nın öteden beri sahip olduğu ve 2018 yılında emlak vergisi değeri 100 bin TL olan meskenin 2019 emlak vergisi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacak. 100.000 TL x yeniden değerlendirme oranının yarısı (yüzde 23.73/2= 11.86): 112.000 TL x Binde 1= 112 TL emlak vergisi ödemesi gerekiyor. Şayet bu mesken büyük şehir belediyesi sınırları içerisinde ise, ödenecek vergi binde 2 olarak (224 TL) olarak ödenmesi gerekiyor.

Emlak vergisi oranları ise, büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde olan meskenlerde binde 2, iş yerlerinde binde 4, arsalarda binde 6, arazilerde binde 2 olarak

uygulanıyor. Diğer yerleşim yerlerinde olan meskenlerde binde 1, iş yerlerinde ise binde 2, arsalarda binde 3, arazilerde ise binde 1 olarak uygulanıyor.

### 200 METREKAREYİ GEÇMEMELİ

Emlak Vergisi Kanununun 8. Maddesine göre, “Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yüzde 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir” denilmektedir. İlgili maddenin değişik ikinci fıkrası ise, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerin

Türkiye sınırları içinde brüt 200 metrekareyi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait emlak vergisi ödemezler. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Dolayısıyla, Emlak Vergisi Kanunu gereğince emlak vergisinden muaf olunabilmesi için aranan ilk

şart, 200 metrekareyi geçmeyen tek meskene sahip olmak, bu meskenin yanı sıra herhangi bir yazlık, dağ evi gibi bir başka meskene sahip olmamak yer alıyor. Muafiyet şartlarını taşıyan kimselerin, bir form dilekçe ile ilgili belediye başkanlığına başvuruda bulunması gerekiyor.

Mayıs ayının Emlak Vergisi’nin birinci taksitinin ödeme ayı olması nedeniyle, gayrimenkul sahiplerinin cezalı duruma düşmemeleri için zamanında ilgili belediyeye başvurması veya internet üzerinden vergilerini tahakkuk ettirerek ödemeleri gerekiyor. Vergiler defaten ödenebileceği gibi, ikinci taksitinin Kasım ayında ödenmesi şartıyla iki taksit halinde de ödenebiliyor.

Yerel yönetimlerin önemli gelir kaynağı olan emlak vergileri mülk sahipleri için ise bir gidedir. Ancak, yerel yönetimlerin güçlenmesi, modern kentlerin yaratılması ve sosyal hizmetlerin vatandaşlara sunulması için, emlak vergilerin adil olması ve sürdürülebilir olması gerekiyor. Bu anlamda, ilgili belediyelere ve emlak vergisi mükelleflerine büyük sorumluluklar düşüyor.

