



**NEVŞEHİR
HACI BEKTAŞ VELİ ÜNİVERSİTESİ**

TÜRK VERGİ SİSTEMİ

Öğr. Gör. Şeyma DEMİREL



HARCAMALAR ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER

BELEDİYE GELİRLERİ KANUNUNCA ALINAN VERGİLER

Ülkemizde 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre alınan belediye gelirleri; 'Belediye Vergileri', 'Belediye Harçları' ve 'Harcamalara Katılma Payı' olmak üzere üç kısma ayrılmıştır.

Belediye Gelirleri Kanunu'na göre belediyelerin tahsile yetkili olduğu vergiler şunlardır:

- **İlan ve Reklam Vergisi**
- **Eğlence Vergisi**
- **Haberleşme Vergisi**
- **Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi**
- **Yangın Sigortası Vergisi**
- **Çevre Temizlik Vergisi**



İLAN VE REKLAM VERGİSİ

Verginin Konusu

Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde yapılan her türlü ilan ve reklam, İlan ve Reklam Vergisinin konusunu oluşturur.

Verginin Mükellefi ve Sorumlusu

İlan ve Reklam Vergisinin mükellefi, yurt dışından gönderilen ilan ve reklamlar dahil olmak üzere, ilan ve reklamı kendi adına yapan veya yaptıran gerçek veya tüzel kişilerdir.

Sorumlu: İlan ve reklam işlerini meslek olarak devamlı yürütenler, başkaları adına yaptıkları ilan ve reklamlara ait vergileri mükellefler adına ilgili belediyeye yatırmakla sorumludurlar.



Muafiyet ve İstisnalar:

Aşağıda sayılan ilan ve reklamlardan vergi alınmaz.

1. Türkiye Radyo Televizyon Kurumu tarafından yayınlanan ve yapılan ilan ve reklamlar,
2. Her türlü gazete, dergi ve kitaplarda yapılan ilan ve reklamlar,
3. Gerçek kişilerin ikametgâhlarının iç veya dış kapılarına konan ve kimliklerini gösteren levhalar,
4. Siyasi partilerin siyasi faaliyet sınırları içinde yapacakları ilan ve reklamlar.



5. Gerçek kişilerin ikametgâhlarının iç veya dış kapılarına konan ve kimliklerini gösteren levhalar,
6. Genel ve katma bütçeli idareler ile il özel idarelerinin, belediyelerin, köylerin ve bunların kuracakları birliklerin ve Posta-Telgraf-Telefon ve T.C. Devlet Demiryolları işletmelerinin yapacakları her türlü ilan ve reklamlar,
7. Sinema ve tiyatroların kendi programlarına ilişkin olarak gösterinin yapıldığı binanın içinde ve dış yüzünde yaptıkları ilan ve reklamlar.



Verginin Tarifesi

Bu verginin tarifesi spesifik bir yapıdadır. Tarifede metrekare ve adet ölçülerine göre düzenleme yapılarak, her spesifik tarifede olduğu gibi vergi miktarlarına yer verilmiştir.

Verginin Beyanı, Tarhı ve Ödenmesi

İlan ve Reklam Vergisinde vergilendirme dönemi aylık olarak belirlenmiştir.

Vergiye tabi ilan ve reklamlarda, ilan ve reklam işinin;

- Mükellefçe yapılması hâlinde ilan veya reklam işinin yapılmasından önce mükellef tarafından,
- Bu işi mutat meslek olarak ifa edenler tarafından yapılması hâlinde ilan ve reklam işini yapanlarca,

ilan veya reklamın yapıldığı ayı **takip eden ayın yirminci günü akşamına** kadar verilecek beyanname üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir. Vergi de beyanname verme süresi içinde ödenir.



EĞLENCE VERGİSİ

Eğlence Vergisi, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda düzenlemiştir. Buna göre belediye sınırları ile mücavir alanlar içinde yer alan eğlence işletmelerinin faaliyetleri Eğlence Vergisinin konusu olarak belirlenmiştir.

Eğlence Vergisi tahakkuku tahsile bağlı bir vergi türüdür. Bilete damga basılmasıyla vergi alacağının tarh, tahakkuk ve tahsili birlikte gerçekleşmektedir.

Satılmayan biletlerin iadesi durumunda, doğal olarak bunlara ilişkin vergilerde iade edilmektedir.



Verginin Konusu

Belediye sınırları ile mücavir alanlar içinde yer alan aşağıdaki eğlence işletmelerinin faaliyetleridir. Bunlar;

- Yerli ve yabancı film gösterilen sinemalar,
- Tiyatro, opera, operet, bale, karagöz, kukla, orta oyunları,
- Spor yarışmaları, at yarışları, konserler,
- Sirkler, lunaparklar, çalgılı bahçeler ve benzerleri,
- Müşterek bahisler,
- Biletle girilmesi zorunlu olmayan eğlence yerleri (bar, pavyon, gazino, gece kulübü, diskotek ve bilardo salonu gibi yerler)



Verginin Mükellefi

Verginin kanuni mükellefi, eğlence yerlerini işleten gerçek veya tüzel kişilerdir.

Muafiyet ve İstisnalar

Aşağıda belirtilen eğlence faaliyetlerinden bu vergi alınmaz.

- Ulusal bayramlar veya tarihî özellik taşıyan günler nedeniyle genel ve katma bütçeli idareler ile il özel idareleri, belediyeler, köyler ve bunların kurdukları birlikleri tarafından düzenlenen ve kazanç amacı gütmeyen tören, şenlik, müsabaka ve gösterilerle balo, temsil ve benzeri faaliyetler,
- Genel ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler ve köyler tarafından kültürel, sosyal, turistik ve ekonomik amaçlarla düzenlenen kongre, konferans, fuar, festival, şenlik, sergi ve benzeri faaliyetler ile tertip edilen eğlenceler ve konserler.



- Eğitim ve öğretim kuruluşları ile okul dernekleri, kamu yararına çalışan dernekler, ordu evleri, askerî gazinolar ve askerî dinlenme tesislerinde tertiplenen eğlenceler.
- Spor Toto Teşkilat Başkanlığı tarafından düzenlenen müşterek bahis oynanması.
- Bira, alkollü içki içilmeyen, satılmayan ve ruhsatnamelerde kahvehane, kıraathane, çayhane ve çay ocakları olduğu belirtilen yerler.



Verginin Beyanı, Tarhı ve Ödenmesi

Vergi, biletle girilen yerlerde bilet bedellerine eklenmek suretiyle hesaplanır ve belediye tarafından özel damga konulması sırasında ödenir. Biletlerin kullanılmadan iadesi hâlinde peşin olarak ödenen vergi geri verilir.

Diğerlerinde ise her aya ait vergi o ayı **takip eden ayın yirminci günü** akşamına kadar ilgili belediyeye yatırılır.



HABERLEŞME VERGİSİ

Verginin Konusu

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Telekom) tarafından tahsil edilen telefon, teleks ve data ücretleri (tesis, devir ve nakil ücretleri hariç) haberleşme vergisinin konusunu oluşturur.

Verginin Mükellefi

Haberleşme Vergisinin mükellefi, Vergiye konu olan ücretleri tahsil eden Telekom'dur.

Verginin Matrahı

Haberleşme Vergisinin matrahı, tesis, devir ve nakil ücretleri hariç olmak üzere tahsil edilen ücrettir. Matraha gider vergileri dahil edilmez.

Verginin oranı %1'dir.



İstisnalar

Kamu kuruluşlarının teleks ve data ücretinden vergi alınmaz.

Verginin Tarhı ve Ödenmesi

Mükellefçe bir ay içinde tahsil edilen haberleşme vergisi, tahsilatı takip eden ay sonuna kadar ilgili belediyeye bir beyanname ile bildirilir ve aynı süre içinde ödenir.



ELEKTRİK VE HAVAGAZI TÜKETİM VERGİSİ

Verginin Konusu

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde elektrik ve hava gazı tüketimi bu verginin konusudur.

Verginin Mükellefi ve Sorumlusu

Elektrik ve havagazı tüketim vergisinin mükellefi, elektrik ve hava gazını tüketenlerdir.

Elektrik enerjisini tedarik eden ve hava gazını dağıtan kuruluşlar, satış bedeli ile birlikte bu verginin de tahsilinden ve ilgili belediyeye yatırılmasından sorumludurlar. Organize sanayi bölgelerinde tüketilen elektrik enerjisinin vergisini, organize sanayi bölgeleri tüzel kişiliklerine elektriği temin eden kuruluş öder.



Muafiyet ve İstisnalar

Aşağıda yazılı yerlerde tüketilen elektrik ve hava gazı, vergi dışında bırakılmıştır:

- Dinî hizmetlerin yapılmasına ait ve umuma açık bulunan cami, mescit, kilise ve havra gibi ibadethanelerde,
- Uluslararası panayır, sergi ve fuarlarda, bunların giriş yerlerinde, mal teşhir edilen ve satılan pavyonlarda,
- Kazanç amacı gütmemek şartıyla işletilen hastane, dispanser, kreşler vb. sağlık ve sosyal yardım kuruluşlarında,
- Doğrudan doğruya elektrik ve hava gazı üreten dağıtım ve üretim müesseselerinde, tüketilen elektrik ve havagazı vergiden müstesnadır.



Verginin Matrahı

Verginin matrahı, tüketilen elektrik ve havagazının satış bedelidir. Matraha gider vergileri dahil edilmez.

Buna göre, elektrik satış bedelinden elektriğin iletimi, dağıtımı ve perakende satış hizmetlerine ilişkin bedeller düşüldükten sonra kalan tutar elektriğe ilişkin matrahı oluşturacaktır.

Havagazına ilişkin matrah ise doğrudan havagazının satış bedelidir.

Verginin Tarhı ve Ödenmesi

Elektrik ve havagazı tüketim vergisi, sorumluların kurumlar vergisi yönünden bağlı oldukları vergi dairesince tarh olunur. Elektrik enerjisini tedarik eden veya havagazını dağıtan kuruluşlar tahsil ettikleri aylık vergiyi, tahsil tarihini takip eden ayın 20. günü akşamına kadar kurumlar vergisi yönünden bağlı oldukları vergi dairesine beyan etmek ve aynı süre içinde ödemekle yükümlüdür.



YANGIN SİGORTASI VERGİSİ

Verginin Konusu

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içindeki menkul ve gayrimenkul mallar için yapılan yangın sigortaları dolayısıyla alınan primler, bu verginin konusunu oluşturur.

Verginin Mükellefi: Verginin mükellefi, yangın sigortası yapan sigorta şirketleridir.

Verginin Matrahı ve Oranı

Yangın Sigortası Vergisinin matrahı, yapılan yangın sigorta muameleleri dolayısıyla alınan primlerin tutarıdır.

Yangın sigortası vergisinin oranı %10'dur.

Verginin Beyanı ve Ödenmesi

Mükellefler bir ay içindeki vergiye tabi işlemlerini **ertesi ayın yirminci günü akşamına** kadar bağlı bulundukları belediyeye bir beyanname ile bildirmeye ve hesaplanan vergiyi aynı sürede ödemeye mecburdurlar.



ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ

Verginin Konusu

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir. Boş bulunan dolayısıyla hiçbir şekilde kullanılmayan binalar, çevre temizlik vergisine tabi tutulmayacaktır.

Verginin Mükellefi

Verginin mükellefi binaları kullananlardır. Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar. Çevre Temizlik Vergisi, mevcut haliyle **‘kirleten öder’** prensibine dayanmaktadır. O nedenle kiraya verilmişse mükellef kiracıdır.



Muafiyet ve İstisnalar

- Genel ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, bunların kuracakları birlikler, darülaceze ve benzeri kuruluşlar ve üniversiteler tarafından münhasıran hizmetlerinde kullanılan binalar,
- Kızılay Genel Merkezi ile şubeleri ve kampları, Kredi ve Yurtlar Kurumuna ait öğrenci yurtları korumalı işyerleri (En az sekiz engelli bireyin çalıştığı ve çalışan engelli birey sayısının toplam işçi sayısına oranının %75'den az olmadığı işyerleri) ile umuma açık ibadet yerleri,
- Karşılıklı olmak şartıyla elçilik ve konsolosluk hizmetlerinde kullanılanlarla elçilerin ikametine mahsus olan binalar, milletlerarası kuruluşlar ve bunların temsilcilikleri tarafından kullanılan binalar ile bunların müstemilatı. Vergiden muaftır.



Verginin Matrahı ve Tarifesi

Tarife: Konutlara ait çevre temizlik vergisi, su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına 2023 yılı için büyükşehirlerde 1,50 TL, diğer belediyelerde 1,10 TL olarak hesaplanır.

Verginin Ödenmesi

Su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle hesaplanan çevre temizlik vergisi, su faturasında ayrıca gösterilmek suretiyle tahakkuk etmiş sayılır. **Tahakkuk eden vergi, su tüketim bedeli ile belediyelerce tahsil edilir.**

Belediyelerin çevre temizlik hizmetinden yararlanan ancak, su ihtiyacını belediyece veya büyükşehir belediyelerine bağlı su ve kanalizasyon idarelerine tesis edilmiş su şebekesi haricinde karşılayan konutlar ile işyerine ait çevre temizlik vergisi yıllık olarak tahakkuk ettirilir. Yıllık tutarı itibariyle tahakkuk eden verginin birinci taksiti emlak vergisinde olduğu gibi her yılın **Mart, Nisan ve Mayıs** aylarında, ikinci taksiti ise **Kasım** ayı içinde ödenecektir.



SERVET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER

EMLAK VERGİSİ

Emlak; bina, arsa ve arazi niteliğindeki gayrimenkullerden oluşan serveti (malvarlığı) ifade etmek üzere kullanılır. Ülkemizde uygulanan emlak vergisi, servet unsurlarından sadece gayrimenkuller üzerinden alınmaktadır. Vergi bu haliyle özel bir servet vergisi karakteri arz eder.

Bu nedenle emlak vergisi, servet üzerinden alınan vergiler grubunda yer alır. Vergilendirme açısından gayrimenkullerin gelir getirip getirmemesinin, kiraya verilebilen veya verilme vasfına sahip olup olmamasının yanında fiilen kullanılıp kullanılmamasının bir önemi bulunmaz.

Emlak vergisi, 11.08.1970 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 1319 Sayılı Kanun çerçevesinde, tahsilatı belediyeler tarafından gerçekleştirilen bir vergidir.



Emlak vergisi de kendi içinde biri **bina vergisi** ve diğeri **arazi vergisi** olmak üzere iki vergiye ayrılmaktadır.

Emlak Vergisi, beyana değil bildirimle dayalı bir vergidir.

Ülkemizde emlak vergisi sadece gayrimenkullerden alınmaktadır.



Verginin Konusu

Emlak Vergisinin konusunu Türkiye içinde bulunan bina ve araziler oluşturur.

Türkiye içindeki emlaklerden Türkiye Cumhuriyeti Devletinin hükümlerine hakkına sahip olduğu kara ve deniz sahası dahilindeki gayrimenkullerin anlaşılması gerekir.

Türkiye içindeki emlakin Türk vatandaşı veya yabancıya olsun kime ait olup, olmadığı önemli değildir. Bu nedenle yabancılara ait Türkiye'deki emlakler de verginin konusuna girmektedir. Diğer yandan, Türk vatandaşlarına ait Türkiye dışındaki emlakler emlak vergisi konusuna girmez.

Bina deyimi, gerek karada, gerek su üzerinde arza her ne şekilde bağlanmış, hangi inşaat türü ve sınıfı olursa olsun sabit karakterli inşaatın hepsini kapsar. Bu nedenle yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtasına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz. Bununla beraber sökülüp takılabilen sabit inşaatların (örneğin prefabrik yapılar) bina kabul edilir.



Arazi deyimiyle üretimde kullanılan toprağı ifade etmek üzere kullanılan çit, duvar, yol gibi tabii ve yapay işaretlerle çevrili yeryüzü parçası anlaşılır. Arsa ise arazinin özel bir durumu olup, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılarak inşaat yapmaya müsait hale gelmiş ve belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş araziye ifade eder.



Verginin Mükellefi

Emlak vergisinin mükellefi emlakın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerdir.

Emlakin maliki emlak üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip kişidir.

İntifa hakkı sahiplerinin verginin mükellefi olarak kabul edilmesi bir emlakın maliki yanında aynı anda intifa hakkı sahibinin de bulunmasına bağlıdır. **Yani, bir emlakın üzerinde hem malik hem de intifa hakkı sahibi varsa verginin mükellefi intifa hakkı sahibi olacaktır.**

İntifa hakkı, çıplak mülkiyeti başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde belirli bir kişinin tam yararlanma hakkına sahip olmasıdır. İntifa hakkı sahibi, intifanın konusu olan mal veya haktan elde edilebilecek tüm menfaatlerden (gelir ve semeresinden) yararlanmak ve kullanmak yetkisine sahiptir.



Bazı durumlarda bir emlakin ne maliki ne de intifa hakkı sahibi bulunur. Maliki ve intifa hakkı sahibi olmayan veya bunların kim olduğu tapu kayıtlarından anlaşılamayan binaların vergi mükellefi binayı malik gibi tasarruf edenler olacaktır.

Hazineye ait arazi ve arsalar üzerine bina (örneğin, gecekondü) inşa edenlerden malik gibi tasarruf edenler mükellef olarak kabul edilirler.



Vergiyi Doğuran Olay

Emlak vergisinde vergiyi doğuran olay, emlake malik olma, emlak üzerinde intifa hakkının kurulması veya emlaki malik gibi tasarruf etmedir.

MUAFLIK VE İSTİSNALAR

1) Muaflıklar

- Kamu Kurumları Muaflığı
- İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köylere ait İşletme Muaflığı
- Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakıfları Muaflığı
- TMSF'ye intikal eden bankalara ait Binalar Muaflığı
- Kira Sertifikası İhracı İşlemine Konu Olan Binalar Muaflığı



2) İstisnalar

A) Binalarla İlgili İstisnalar

İnşaat İstisnası: Bina veya apartman dairelerinden mesken olarak kullanılanlar 2500 TL'den aşağı olmamak üzere vergi değerinin 1/4'ü, inşaatlarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici istisnadan faydalandırılır. Bu haliyle istisna şartta bağlı, kısmi ve geçici nitelik arz eder.

Örneğin; inşaatı geçen yıl biten ve vergi değeri 100.000 lira olan bir bina için uygulanacak istisna tutarı şöyle belirlenecektir.

Vergi Değeri: 100.000

İstisna Tutarı: $100.000 * 1/4 = 25.000$

Vergi Matrahı: $100.000 - 25.000 = 75.000$



Binaya inşaatının bitimini takip eden 5 yıl süre ile ayrı istisna uygulanacaktır. Binaların inşaatlarının sona erdiği ‘yapı kullanma izin belgesi’ tespit edilir.

Ancak, bu belge alınmamasına rağmen binaların fiilen kullanılmaya başlanmaları da inşaatın sona erdiği anlamına gelir. Bina mesken olarak kullanılırken 5 yıllık süre içinde kısmen veya tamamen kullanım biçimi değiştirilirse (örneğin, meskenin işyerine dönüştürülmesi) bu halin meydana geldiği yılı takip eden yıldan itibaren istisna uygulanmaz. Mesken dışında kullanıldığı için istisna uygulanmasına son verilen bina 5 yıl içinde tekrar mesken olarak kullanılmaya başlanırsa bu defa istisna kalan süre için uygulanır.

Örneğin; 2016 yılında inşaatı biten bir mesken 02.08.2018 tarihinde doktor muayenehanesi ve 13.09.2020 tarihinde tekrar mesken olarak kullanılmaya başlanmış olsun. Bu durumda 2017 ve 2018 yılları için istisna uygulanacak, 2019 ve 2020 yılı istisnadan yararlanılamayacaktır. İstisna şartlarının sağlandığı 2021 yılında istisnadan yararlanacaktır.



Belediye ve Mücavir Alan Dışındaki Bina İstisnası: Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar vergiden istisna edilmiştir.



Mükellefiyetin Başlaması ve Sona Ermesi

Mükellefiyetin Başlaması

Emlak vergisi mükellefiyetinin başlaması demek, vergiye ilişkin ödevlerin yerine getirilmesi sürecinin harekete geçirilmesi demektir. Mükellefiyetin başlaması değişik durumlara göre farklı esaslara bağlanmıştır. Bu durumlarla ilişkili olarak mükellefiyetin başlaması aşağıda açıklanmıştır:

- Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükellefiyet, bu değişikliklerin meydana geldiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlar. Örneğin; 12.06.2020 tarihinde bir bina satın alan kişinin, bu durum vergi değerini tadil eden sebep kabul edildiğinden 2021 yılı başından itibaren mükellefiyeti başlayacaktır.
- Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde mükellefiyet takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlar.
- Emlake uygulanan muafiyet veya istisnalar varsa mükellefiyet bunların sona ermesi durumunda sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlar.



Mükellefiyetin Sona Ermesi

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen binalardan veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan emlakten dolayı mükellefiyet, bu olayların meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer. Bu durumlar meydana geldiğinde belediyeye bildirimde bulunulabileceği gibi belediyelerce re'sen de tespiti yapılır.

Vergi konusuna giren arazi üzerine bina yapılması o araziyi, arazi vergisinin konusu dışına çıkarır. Arazi vergisi binanın inşaat süresince devam eder. Ancak, arazi vergisi mükellefiyeti inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona erer.

Örneğin; arazi üzerine yapılan inşaat 2020 yılı içinde tamamlanırsa arazi vergisi 2020 yılı sonuna kadar devam edecektir. 2021 yılından itibaren bina vergisi mükellefiyeti başlayacaktır.



EMLAKLERİN BİLDİRİMİ, MATRAHI, VERGİNİN ORANI, TARHI, TAHAKKUK VE ÖDENMESİ

Emlak vergisinde beyanname üzerinden matrahın beyan edilmesi uygulaması kaldırılmıştır. Bundan böyle mükellefler emlaklere ilişkin bildirimlerini ‘Emlak Vergisi Bildirimi’ formu ile yapar hale gelmişlerdir. Bu bildirimde mükellefin kimlik bilgileri, ikametgah ve iş adresi ile binaya ait adres, tapu ve vergilendirmeye ilişkin (metrekare, bina vb.) bilgilere yer verilir.

Matraha yer verilmez. Bu nedenle bildirim matrahı içermediği için duruma beyan değil bildirim adı verilmiştir. Bildirim vergi matrahı içermediği için idare bildirimi esas olarak matrahı belirler.

Mükellefler tarafından verilen bildirimlerdeki bilgiler, bildirimin yapıldığı ve bildirimin ilgili bulunduğu dönemden sonra yapılacak tarhiyatlarda otomatikman dikkate alınır. İlk bildirim yapıldıktan sonra mükellefe düşen başka bir görev yoktur. Bildirim üzerine idare (belediye) bilgilere dayanarak gerekli tarhiyatı yapar.



Bildirimlerde yer alan bilgilere dayalı olarak gerçekleştirilen takdir işlemleri dört yılda bir yapılır. Yapılan takdir değeri esas alınarak takip eden yıl vergi değerleri bulunur.

Takdirler yapıldığı yılı takip eden yıl için geçerli kabul edilir. Bu yılı takip eden her yıl bir önceki yıl değerlendirme oranının yarısı oranında artırılarak vergilendirmeye devam edilir.



Bildirim Sebepleri

- **Yeni bina inşa edilmesi veya mevcut binalara ilaveler yapılması**
- **Binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması.**
- **Binanın kullanılış tarzının tamamen değiştirilmesi**
- **Emlaklerin mükelleflerinin değişmesi**



Bildirim Süreleri

- Yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden önce kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içinde bildirimin yapılması gerekir.
- Kanunda belirtilen vergi değerini tadil eden diğer sebeplerin meydana gelmesi durumunda bildirim süresi değişikliğin meydana geldiği bütçe yılıdır.

Bildirimler emlakin bulunduğu yerdeki belediyelere verilir.



VERGİNİN MATRAHI VE ORANI

1) Arazilerin Vergi Matrahı ve Oranı

Arazi vergisini matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, takdir komisyonlarında arsa için mahalle, cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgeler dikkate alınarak araziler için, arazi cinsi itibariyle takdir edilen asgari birim değerlere göre hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, takip eden yıldan başlamak üzere her yıl bir önceki yıl birim değerinin belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak bulunur.

Vergi oranı; arazilerde binde bir, arsalarda binde 3'dür.



2) Binaların Vergi Matrahı ve Oranı

Bina vergisinin matrahı vergi değeridir.

Bina vergisi oranı; mesken olarak kullanılan binalarda binde bir, işyerlerinde binde ikidir.



EMLAK VERGİSİNİN ÖDENMESİ

Yıllık olarak tarh ettirilen emlak vergisi biri **Mart, Nisan, Mayıs** ayları içinde diğeri **Kasım** ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Mükellefler isterlerse verginin tamamını ilk taksit süresi içinde ödeyebilir.



DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

7194 sayılı Kanunla ‘Değerli Konut Vergisi’ adı altında yeni bir vergi yürürlüğe girmiştir. Değerli konut vergisine ilişkin düzenleme 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Değerli Konut Vergisi ile Emlak Vergisi arasında bazı farklar bulunmaktadır.

- Bu farklardan birincisi emlak vergisi belediyeler tarafından tahsil edilirken, değerli konut vergisi vergi dairesi tarafından tahsil edilmektedir.
- İkincisi, emlak vergisi bildirime tabi iken, değerli konut vergisi beyana tabidir.
- Üçüncüsü, emlak vergisinin konusu Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bina, arsa ve araziler oluştururken değerli konut vergisinin konusu sadece nitelikli mesken taşınmazlar oluşturur.



Verginin Konusu ve Mükellefi

Değerli konut vergisinin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların emlak vergisi kanununa göre belirlenen **bina vergi değeri 2023 yılı için 9.967.000 TL ve üzerinde** olanlar oluşturmaktadır.

Verginin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmazı malik gibi tasarruf edenlerdir.



Muafiyet

Aşağıda mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır.

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanır.



- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.
- Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muaftır.



Verginin Matrahı ve Oranı

Verginin matrahı, bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanununda yer alan tutarı aşan kısmıdır. Yani Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan kanunda belirlenen bina vergi değerinin 2023 yılı için 9.967.000 TL'yi aşan kısmıdır.

Tespit edilen bu değer her yıl bir önceki yıla ilişkin VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır.



Değerli Konut Vergisi, vergiye tabi mesken nitelikli taşınmazların değeri üzerinden aşağıdaki tarifeye vergilendirilir:

Taşınmaz Değeri	Vergi Oranı
9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 9.967.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
19.936.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 14.951.000 TL'si için 14.952 TL, fazlası için	Binde 6
19.936.000 TL'den fazla olanlar 19.936.000 TL'si için 44.862 TL fazlası için	Binde 10



Beyan ve Ödeme

Değerli konut vergisi beyana tabi bir vergidir. Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait belgelerle, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu Gelir İdaresi Başkanlığı'na bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin kanunda belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın **Şubat ayının 20. günü sonuna kadar** beyanname ile beyan edilir. Beyanname üzerinde vergi yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.



İzleyen yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, **ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar** iki eşit taksitle ödenir.