İNDİRİMLİ EMLAK VERGİSİ ORANI UYGULAMASI

• Murat UÇKUN •
Vergi Denetmeni

1 - GİRİŞ:

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8.maddesinin ikinci fıkrası, 4962 sayılı Kanunun 15.maddesi ile değiştirilerek şu şekilde yeniden düzenlenmiştir, "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, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m'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 uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

Yapılan değişiklikle, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina vergisine ilişkin birinci bölümünün 3.maddesine göre emlak vergisi mükellefi olanlara, belirli şartları taşımaları koşuluyla, indirimli emlak vergisi oranından yararlanma imkanı ve fırsatı tanınmıştır. Maddenin yeniden düzenleniş şekline dikkat edilecek olursa, düzenlemenin sosyal içerikli, en azından dar gelirli olup, tek bir meskene sahip olanları düşük oranda vergiye tabi tutmak amacına yönelik olduğu gözlerden kaçmayacaktır. Bakanlar Kurulu da, sosyal amacı gözeterek, maddeyle kendisine tanınan, emlak vergisi oranını sıfıra kadar indirme yetkisini, 2004/8268[1] sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kullanmış ve durumu, Kanunun 8.maddesinin ikinci fıkrasına giren mükellefler için geçerli olmak üzere, emlak vergisi oranını, 2005 yılı için sıfıra indirmiştir. Bu Karar ile, 8.maddenin ikinci fıkrasındaki kapsama giren mükellefler, 2005 yılı içerisinde emlak vergisi ödemeyeceklerdir.

Söz konusu madde değişikliğiyle birlikte, "geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirleme" yetkisi Maliye Bakanlığına verilmiş ve bu usul ve esasları belirlemek üzere, konuya ilişkin, 38,[2] 39,[3] 40,[4] 43,[5] 44[6] No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliğleri yayımlanmıştır.

Yazımızda, emlak vergisi mükelleflerine tanınan bu imkanı, yayımlanan tebliğlerle birlikte, sade ve anlaşılır bir biçimde açıklamaya çalışacağız.

2- UYGULAMADAN YARARLANABİLECEK MÜKELLEFLER

Öncelikle, indirimli emlak vergisi uygulamasından hangi mükelleflerin yararlanabileceğini netleştirmemiz gerekmektedir. Emlak Vergisi Kanununun 8.maddesinin ikinci fıkrasına bakıldığında aşağıdaki mükelleflerin bu uygulamadan yararlanabileceklerini ilk planda ortaya koyabiliriz.

1 31.12.2004 Tarih ve 25687 (3. M) Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.
2 31.12.2003 Tarih ve 25333(3.M) Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.
3 26.03.2004 Tarih ve 25414 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.
4 29.07.2004 Tarih ve 25537 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.
5 20.03.2005 Tarih ve 25671 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.
6 12.05.2005 Tarih ve 25813 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.

-Hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, (Kendisine bakmakla mükellef olduğu kimsesi olup, onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç.)

-Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan (emekli, dul, yetim, ölüm, maluliyet aylıkları) ibaret bulunanların,

-Gazilerin,

-Şehitlerin dul ve yetimlerinin bu hükümden yararlanması mümkündür.

Vergisi Genel Tebliğinde yapılan açıklamalar doğrultusunda, hiçbir geliri olmayan çocuğa kanunen bakmakla mükellef olan veli veya vasisinin de hiçbir gelirinin bulunmadığının belgelenmesi halinde, 18 yaşını doldurmamış çocuklara ait tek mesken içinde indirimli emlak vergisi uygulanabileceği belirtilmiştir.

Hal böyle iken, acaba, bakmakla yükümlü kimsesi bulunan ve onsekiz yaşını doldurmuş olan kişilere ait tek mesken için de, indirimli emlak vergisi uygulanabilir mi? Kanun maddesinin lafzına bakıldığında, yararlanmasına engel bir durum yoktur. Çünkü, madde, sadece bakmakla yükümlü kimsesi olup, onsekiz yaşını doldurmamış olanları uygulama dışında bırakmıştır, ki bunların da, kendilerinin ve bakmakla yükümlü kimselerin hiçbir gelirinin bulunmaması şartıyla uygulamadan yararlanabilmeleri, 38 nolu tebliğ ile mümkün kılınmıştır. Şu hususu da hatırlatmakta fayda olacaktır, tebliğ hükmü, onsekiz yaşını doldurmamış olanlar için, kendilerinin ve bakmakla yükümlü kimselerin hiçbir gelirlerinin bulunmamasını ön şart olarak kabul etmiştir. Bu ön şart, bakmakla yükümlü kimsesi olup, onsekiz yaşını doldurmuş olanlar için geçerli olmayıp, bunların sadece kendilerine ait hiçbir gelirinin bulunmaması yeterlidir. Yukarıda da ifade ettiğimiz gibi bakmakla yükümlü olan kimsenin gelirinin bulunmaması şartı, sadece onsekiz yaşını doldurmamış olanlar için geçerli olacaktır.

3- UYGULAMANIN ŞARTLARI

Uygulamadan yararlanabilecek mükellefleri tespit ettikten sonra şimdi de uygulamanın şartlarını ortaya koymamız, konuyu anlamamız açısından önem arz etmektedir. Konuyla ilgili olarak 38 ve 44 No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliğlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır. Bu tebliğlere göre;

*Vergi indirimi, mükelleflerin Türkiye sınırları içerisinde tek meskene sahip olmaları (İntifa hakkına sahip olanlar dahil) halinde geçerli olacaktır. Diğer bir ifade ile mükellefin Türkiye'de birden fazla meskenin bulunması halinde bu imkandan yararlanamayacaktır. Burada dikkati çeken bir husus da, tek meskenin Türkiye sınırları içerisinde bulunması koşuludur. O halde, Türkiye'deki meskeninin yanında yurtdışında da meskene sahip olan bir mükellef de bu imkandan yararlanabilecektir. Çünkü Kanun maddesi, meskenin tek olması şartını, sadece Türkiye sınırları içerisinde dikkate almaktadır.

Ayrıca, bahsi geçen indirim oranından, tek meskene hisse ile sahip olanlar da yararlanabilecek olup, bu oran, meskenin vergi değerinin hisseye isabet eden kısmına uygulanacaktır. (Emlak Vergisi Kanunun 7.maddesine göre, binanın vergi değeri, bina vergisinin matrahını oluşturmaktadır.) Örneğin, vergi değeri 100.000.-YTL olan tek bir meskene sahip %40 ve %60 hisseye sahip mükellef (A) ve (B) indirimli orandan şu şekilde faydalanacaklardır. (Bina Vergisi Oranı meskenler için binde bir'dir. Bu oranın indirimli oran olduğu varsayılarak örnek çözülecektir.)

Mükellef (A)'nın Emlak Vergisi=(Vergi Değeri X %40) X %01

Emlak Vergisi=100.000 X %40 X %01 = 40 YTL.

Mükellef (B)'nin Emlak Vergisi= 100.000 X %60 X %01 = 60 YTL.

*Tek meskenin, Türkiye sınırları içerisinde yer alması ve brüt alanının 200 m2'yi aşmaması gerekir.

*Muayyen zamanlarda, dinlenme amacıyla kullanılan meskenler bu uygulamadan yararlanamayacaklardır. Örneğin, sadece yazları tatil amaçlı kullanılan yazlıklar v.b. yerler yararlanamayacaktır. Maddenin konuluş amacının sosyal içerikli olduğu düşünüldüğünde bu şartın,

maddenin amacı ile paralellik arz ettiği görülecektir. Dar gelirli veyahut hiç geliri olmayıp, tek bir meskeni bulunanlara tanınan bu imkandan, meskenini sadece belirli zamanlarda dinlenme, tatil vb. amaçlı kullananların faydalandırılmaması gayet tabiidir.

*Emlak vergisi mükelleflerinin, ücret geliri, ticari, sınai, mesleki, zirai faaliyet geliri ile menkul ve gayri menkul sermaye iradı, faiz ve temettü v.b gelirinin bulunmaması gerekir ki, bu uygulamadan yararlanabilsinler. Hal böyle iken, 38 No'lu Tebliğin 3. bölümünün 1.bendinde, indirimli vergi oranı uygulaması için meskende bizzat oturma şartı aranmadığı, dolayısıyla da, meskenini kiraya verip, kirada oturanlarında diğer şartları taşımaları kaydıyla faydalanabilecekleri belirtilmiştir. Öte yandan, meskenini kiraya veren bir kişinin, bu meskenden elde edeceği gelir, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70.maddesine göre, gayri menkul sermaye iradı olacağından, bu kişinin, tek meskeni için vergi indiriminden yararlanmaması gerekecektir. İlk bakışta tebliğ hükümleri bu şekilde yorumlanma birlikte, 44 No'lu Tebliğ ekinde yayımlanan "Taahhüt Belgesi"nin, emlak vergisi mükelleflerinin, hiçbir gelirinin ve gelir vergisi mükellefiyetinin bulunmadığını taahhüt etmelerini istemesi de, tek meskenini kiraya veren bir kişinin bu meskenden dolayı indirimli vergiden yararlanamayacağını destekler mahiyettedir. O halde, tek meskenini kiraya veren bir kişinin bu uygulamadan yararlanması mümkün değil ise, neden 38 No'lu Tebliğe, meskende bizzat oturma şartının bulunmadığı ve bu meskenin kiraya verilebileceğine ilişkin bir hüküm yer almaktadır, bu anlaşılır gibi değildir.

*Diğer bir şart ise, emlak vergisi mükellefinin, Emekli Sandığı, Bağ-Kur, SSK genel müdürlüklerinde aktif sigortalı olmadıklarını belgelendirmeleri gerekmektedir. Şunu belirtelim ki, bu belgelendirme sadece, hiçbir geliri olmadığı için bu uygulamadan yararlanacak mükellefler için geçerlidir. (Yeşil kart sahipleri, bu kurumlarda aktif sigortalı olmadıklarından, belgelendirme zorunluluğu bulunmamaktadır.) Bu konuyla ilgili olarak akla şöyle bir soru gelebilir, acaba, tek meskeni bulunan bir eşin, kocasının emekli sandığına bağlı aktif sigortalı bulunması durumunda, eş, indirimli vergi uygulamasından yararlanabilecek midir? Bu soruya şu şekilde cevap verebiliriz, eğer eşin hiçbir geliri yok ve kendisi aktif sigortalı değil ise, kocasının aktif sigortalı olup, eşine bakmakla yükümlü bulunması uygulamaya engel teşkil etmeyecektir. Burada rahatlıkla, bakmakla yükümlü olduğu kimsesi olup, onsekiz yaşını doldurmuş bir kimsenin durumu ile bakmakla mükellef kimsesi olup, eş durumunda bulunan bir kişinin durumunun paralellik arz edeceğini söyleyebiliriz. Yani açık bir ifadeyle, her iki mükellef de, indirimli vergi uygulamasından yararlanabilecektir.

Yukarıda ifade edilen kurumlardan alınacak belgelerin ilgili belediyelere verilmesine ilişkin sürelerle ilgili olarak, 39, 40, 43 No'lu Tebliğler yayımlanmış ve sürekli olarak, bu süreler uzatılmıştır, tâki, 43 No'lu tebliğle 31.05.2005 tarihine kadar. Ancak 12.05.2005 tarihinde yayımlanan 44 No'lu Tebliğ ile, hiçbir geliri bulunmayıp uygulamadan yararlanacak mükelleflere kolaylık sağlamak amacıyla, anılan kurumlardan ayrı ayrı aktif sigortalı olmadığını gösterir belge almak yerine, tebliğ ekinde yayımlanan "Taahhütname"nin imzalanarak, ilgili belediyeye verilmesi yeterli görülmüştür. Tebliğde, gerçeğe aykırı beyanda bulunulduğunun anlaşılması halinde, vergi, cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte taahhütte bulunan emlak vergisi mükellefinden alınacağı da hükme bağlanmıştır.(Bu taahhütname, hiçbir geliri bulunmayanlarla ilgili olup, bu uygulamadan yararlanacak olan diğer mükellefler, 38 No'lu tebliğ ekinde yer alan ve durumlara ait formları doldurarak, bağlı bulundukları belediyelere vereceklerdir.)

*Mükelleflerin, gelir getirmeyen arsa ve araziye sahip olmaları indirimli vergi uygulamasına engel teşkil etmemektedir.

*Son olarak da, 44 No'lu tebliğ ile mükelleflerin hangi hususlar için taahhütte bulunacak-

larına değinelim. Tebliğ ekinde yer alan taahhüt belgesinde, emlak vergisi mükelleflerinin,

1) Hiçbir gelirin ve gelir vergisi mükellefiyetinin bulunmadığını, ayrıca, T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve Sosyal Sigortalar Kurumuna bağlı aktif sigortalı olarak çalışmadığını,

2) Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında brüt yüzölçümü 200 m2' yi geçmeyen tek meskeni dışında başka meskeninin bulunmadığını,

3) Ve bu meskeni muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla değil, daimi olarak kullandığını taahhüt etmeleri gerekmektedir.

4- SONUÇ

Yukarıda, konuya ilişkin olarak yayımlanmış tüm tebliğler birlikte değerlendirilerek, uygulamadan yararlanacak mükellefler ve uygulamanın şartları birlikte topluca açıklanmıştır. Açıklamalar esnasında, uygulamada karşılaşılabilecek özellik arz eden durumlar yanında, tereddüt oluşturabilecek hususlara da açıklık getirilmiştir.