

1 SERİ NO'LU EK GAYRİMENKUL VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ

Belge türü	Tebliğ
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Tebliğ grubu	EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ
Sayı	21934
Tarih	14.05.1994
Sıra no	1

4.5.1994 gün ve 3986 sayılı Kanunun 7.5.1994 gün ve 21927 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren 8 inci maddesiyle bir defaya mahsus olmak üzere ihdas edilen ek gayrimenkul vergisine tabi değildir.

1. VERGİNİN KONUSU :

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 nci maddelerinde belirtilen bina ve arsalar ek gayrimenkul vergisine tabidir.

Araziler ise bu vergiye tabi değildir.

2. MÜKELLEF :

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda belirtilen bina ve arsa vergisi mükellefleri bu verginin de mükellefidirler. Bina ve arsa vergisinin mükellefi, bina ve arsanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina ve arsaya malik gibi tasarruf edenlerdir.

3. TANIMLAR :

a) Bina, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatların tamamıdır.

b) Arsa, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine göre belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi parçalarıdır.

Ayrıca, bu maddede belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edileceği ifade edilmiştir.

Buna istinaden, parsellenmemiş arazilerden hangilerinin arsa sayılacağı, 28.2.1983 gün ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"da belirtilmiştir. Bu karar 11.3.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

c) Brüt kullanım alanı tabiri, emlak vergisi matrahının hesaplanmasında esas alınan ve bina vergisi beyannamesinin 20 nolu kısmındaki m2'yi ifade eder,

4. VERGİDEN MÜSTESNA TUTULAN BİNALAR :

Türkiye sınırları içinde sahip olunan konutlardan brüt kullanım alanı 150 m2'yi (150 m2 dahil) geçmeyen ve mükelleflerce seçilecek bir tanesi ek gayrimenkul vergisinden müstesnadır.

Birden fazla brüt alanı 150 m2'den küçük konuta sahip olunması halinde hangi konut için istisnadan yararlanılmak istendiği bir dilekçe ile ilgili belediyece bildirilecektir. Mükelleflerin tercih ettikleri bu konutları için belediyece ek gayrimenkul vergisi hesaplanmayacaktır.

Mükelleflerin Türkiye sınırları içinde brüt alanı 150 m2'den küçük tek konutu varsa, bu konut için de istisna uygulanabilmesi amacıyla ilgili belediyeye dilekçe verilmesi zorunludur.

Hisseye düşen brüt alanı 150 m2'yi geçmeyen birden fazla konuta sahip olunması halinde de, ilgili belediyeye dilekçe ile müracaat edilecek ve bu hisseli konutlardan tercih edilen biri için ek vergi hesaplanmayacaktır.

Örnek 1 - Mükellefin, (A), (B) ve (C) belediyesi sınırları içerisinde üç ayrı meskeni vardır ve bu meskenlerin herbirinin brüt alanı 150 m2'yi geçmemektedir. Bu mükellef, bu meskenlerinden birisi için istisnadan yararlanabilecektir.

Örnek 2 - Mükellefin, (A) ve (B) belediyesi sınırları içerisinde iki meskeni vardır. Bunlardan (A) belediyesi sınırları içindeki meskeninin brüt alanı 155 m2'dir. (B) belediyesi sınırları içinde bulunan meskeninin ise brüt alanı 100 m2'dir. Mükellef, (B) belediyesi sınırları içinde bulunan 100 m2'lik meskeni için istisnadan yararlanabilecektir. A) Belediye sınırları içindeki meskeni için istisna uygulanmasını tercih edemeyecektir.

Örnek 3 - Mükellefin, (A) ve (B) belediyesi sınırları içerisinde iki meskeni vardır. Bu meskenlerin her birinin ayrı ayrı brüt alanı 150 m2'nin üzerindedir. Mükellef bu meskenleri için ek gayrimenkul vergisi istisnasından faydalanmayacaktır.

Örnek 4 - Mükellefin, (A) ve (B) belediyesi sınırları içinde 1/2 hisse ile sahip olduğu ve hissesine düşen brüt kullanım alanı 150 m2'nin altında olan iki meskeni vardır. (A) belediyesi sınırı içinde bulunan meskendeki brüt alandan mükellef payına düşen hisse 95 m2, (B) belediye sınırları içindeki meskenin brüt alanından mükellef payına düşen hisse ise 90 m2 dir. Mesken istisnasının uygulanmasında bu hisselerin toplam miktarı olan 185 m2 değil, mükellefin tercih edeceği tek meskendeki hisse dikkate alınacaktır.

5. MUAFLIKLAR :

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4 ve 14'üncü maddelerinde bina ve arsa vergisine ilişkin daimi muaflıklar, 5 ve 15'inci maddelerinde de geçici muaflıklar düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, 2982 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde 3858 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile konut inşaatına tahsis edilen arsalar, 1995 yılı sonuna kadar arsa vergisinden istisna edilmiştir.

Ayrıca, Emlak Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (a) fıkrasıyla, mesken olarak kullanılan binaların vergi değerlerinin 1/4'ü inşaların bittiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile bina vergisinden muaf tutulmuştur.

Yine aynı Kanunun 30'uncu maddesine göre, Kanunlar veya diğer Kamu Düzeni Koyan Mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve araziler için kısıtlılığın devam ettiği müddetçe emlak vergisinin 1/10 oranında ödeneceği belirtilmiştir.

Yukarıdaki muafiyet ve istisna hükümleri ek gayrimenkul vergisi mükellefleri için de geçerli olacaktır.

Örnek 1 - (A) Belediyesinin muhtelif işyerleri bulunmaktadır. İşyerleri gerek kiraya verilsin gerek kendisi tarafından kullanılsın bu binalar Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca daimi olarak bina vergisinden muaf olduğundan ek gayrimenkul vergisinden de muaf olacaktır.

Örnek 2 - Mükellef (B)'nin iki işyeri vardır. Özel şahıslara ait işyerlerinin emlak vergisinden muaf tutulmasını mümkün kılan bir kanun hükmü mevcut bulunmadığından, bu işyerleri ek gayrimenkul vergisine tabi olacaktır.

Örnek 3 - Mükellef (C), 1991 yılında inşası biten meskeni için, 1994 genel beyan döneminde verdiği emlak (bina) vergisi beyannamesinde, 60.000.000.- TL. değer beyan etmiş ve bu değer 1/4'üne isabet eden 15.000.000.-TL'si kısım düşüldükten sonra kalan 45.000.000.-TL üzerindin adına emlak vergisi hesaplanmıştır. Bu durumda adı geçen ödeyeceği ek gayrimenkul vergisinin matrahı da 45.000.000.-TL olacaktır.

Örnek 4 - Mükellef (D), arsasını 1993 yılında konut inşasına tahsis etmiştir. İnşaat halen devam etmektedir. Mükellef, bu arsa için 1994 genel beyan dönemine ait emlak (arsa) vergisi beyannamesini vermiş, ancak 2982 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi uyarınca arsa vergisinden muaf tutulmuştur.

Bu durumda, söz konusu arsa için ek gayrimenkul vergisinden de muaf olacaktır.

Örnek 5 - Mükellef (E), (A) belediyesi sınırları dahilinde brüt kullanım alanı 100 m2 nin altında bulunan bir meskeni için dilekçe vererek ek gayrimenkul vergisinden istisna edilmesini istemiştir. Aynı belediye sınırları içerisinde bulunan ve tasarrufu yetkili makamlarca kısıtlanmış bulunan arsası için 100 milyon lira değer beyan etmiştir. Bu durumda (A) belediyesi tarafından, konut için ek gayrimenkul vergisi tahakkuk ettirilmeyecek, arsa için hesaplanan 600 bin lira emlak vergisi (arsa)nın 1/10'u olan 60 bin lira, ek gayrimenkul vergisi olarak tahakkuk ettirilerek tahsil edilecektir.

6. MATRAH VE NİSPETİ :

Ek gayrimenkul vergisi, Emlak Vergisi Kanununda yazılı matrah ve nispetler üzerinden hesaplanacaktır.

Bina vergisinin nispeti meskenlerde binde 4, diğerlerinde binde 5'tir.

Arsa vergisinin nispeti ise binde 6'dır.

7. TARH, TAHAKKUK VE ÖDEME :

Bu vergi için ayrı bir beyanname verilmeyecek ve emlak vergisi için verilen beyanname bu vergi için de verilmiş sayılacaktır.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar emlak vergisi beyannamelerini vermiş olanlar için bu beyannamelerde gösterilen matrahlar üzerinden ek gayrimenkul vergisi hesaplanarak tahakkuk fişi ile tahakkuk ettirilecektir. Hesaplanan vergi mükellefe ayrıca tebliğ edilmeyecektir. Ancak, mükellefin dilekçe vererek istisna uygulanmasını tercih ettiğini belirttiği brüt alanı 150 m2'den küçük konut için ilgili belediyece ek gayrimenkul vergisi tahakkuk ettirilmeyecek, tahakkuk ettirilmiş ise, terkin edilecektir. Bu verginin fuzulen tahsil edilmesi halinde, 1994 yılı emlak vergisi veya ek gayrimenkul vergisinin ikinci taksitine mahsup edilecektir. Mahsup edilmeyen miktar kalması halinde de emlak vergisinin ileriki yıllarda ödenecek taksitinden mahsup edilecektir.

Örnek: Mükellef, (A) belediyesi sınırı içindeki her birinin brüt alanı 150 m2'nin altında olan 3 adet meskeni için 1994 genel beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesini Mart ayı içinde vermiştir. Bunun üzerine belediyece mükelleften her bir mesken için 100'er bin lira olmak üzere toplam 300 bin lira ek gayrimenkul vergisi tahsil edilmiştir. Mükellefin ilgili belediyeye dilekçe ile başvurarak istisna uygulanmasını istediği bir meskene ait 100 bin lira mükellefe iade edilmeyecek, 1994 yılı emlak vergisi veya ek gayrimenkul vergisi ikinci taksitinden mahsup edilecektir.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra emlak vergisi beyannamesinin verilmesi halinde ise, beyannamede yer alan matrahlar üzerinden emlak vergisi kadar ek gayrimenkul vergisi hesaplanacak ve emlak vergisinin tahakkukuna ilişkin tahakkuk fişinde ayrıca gösterilecektir. Ancak, sahip olunan brüt kullanım alanı 150 m2 nin altındaki konutlardan mükellefçe dilekçe ile bildirilerek tercih edilen bir tanesi için bu vergi hesaplanmayacaktır.

Örnek 1 - Mükellef (D) bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra (A) Belediyesi sınırı içinde bulunan 3 adet meskeni için 1994 genel beyan dönemine ait emlak (bina) vergisi beyannamesi vermiştir.

Bu meskenlerden mükellefin tercih ederek dilekçe ile ilgili belediyeye bildirdiği brüt 150 m2'nin altında olan bir tanesi dışında kalan diğer iki tanesi için ek gayrimenkul vergisi tahakkuk ettirilecektir.

Örnek 2 - Mükellef (E), aynı belediye sınırı içinde sahibi bulunduğu bir işyeri ile brüt kullanım alanı 150 m2'yi geçmeyen bir mesken için bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 1994 genel beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesini vermiştir. Mesken, dilekçe ile başvurulması halinde ek gayrimenkul vergisinden istisna tutulacak, işyeri için ise vergi tahakkuk ettirilecektir.

Örnek 3 - Mükellef (F), sahibi bulunduğu bir işyeri için bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 1994 genel beyan dönemine ait emlak vergisi beyannamesini vermiştir. İşyeri için ek gayrimenkul vergisi istisnası uygulanamayacağından, beyan edilen matrah üzerinden aynı oranda ek vergi tahakkuk ettirilecektir.

Emlak vergisi beyannamesi üzerinden tarh ve tahakkuk ettirilen ek gayrimenkul vergisi, ilki emlak vergisi beyanname verme süresi içinde (beyanname verme süresi uzatıldığı takdirde bu süre içinde) diğeri ise emlak vergisi ikinci taksitinin ödeme süresi olan 1994 Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilecektir.

8. MAHSUPLAR :

Bir önceki bölümde örneklerle, açıklandığı gibi ek gayrimenkul vergisinin fuzulen hesaplanması ve tahsil edilmesi halinde fazladan tahsil edilen ek gayrimenkul vergisi, 1994 yılı emlak vergisi veya ek gayrimenkul vergisinin ikinci taksitinden mahsup edilecektir. Buna rağmen mahsup edilemeyen kısım kalmış ise ileriki yılların emlak vergisinden mahsup edilecektir.

9. İSTİSNAYA TABİ TUTULACAK KONUTUN TESPİTİNDE İHTİLAFA DÜŞÜLMESİ :

Mükellefin meskeninin bağlı bulunduğu belediyeye dilekçe ile başvurarak Türkiye sınırları içinde brüt alanı 150 m2 'den küçük tek meskeninin bulunduğunu belirterek bu meskeni için ek gayrimenkul vergisi istisnası uygulanmasını istemesi halinde, ilgili belediyece vergi istisnası uygulanacaktır. Ancak, belediyece mükellefin başka belediye sınırları içinde de brüt alanı 150 m2'nin altında meskeni bulunduğu ve bu meskene de ek gayrimenkul vergisi istisnası uygulandığının iddia edilmesi halinde bu iddianın ispat külfeti ilgili belediyeye ait olacaktır.

10. EK GAYRİMENKUL VERGİSİ HAKKINDA UYGULANACAK KANUN HÜKÜMLERİ :

Ek gayrimenkul vergisi hakkında 3986 sayılı Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanacaktır.

Tebliğ olunur.