

2 SERİ NO'LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ(*)

Belge türü	Tebliğ (Mülga)
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Tebliğ grubu	EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ
Tarih	27.04.1972
Sıra no	2

Bina ve Arazi Vergilerini modern ve adil bir sistem içinde yeniden düzenleyen 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu 11.08.1970 gün ve 13576 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 01.03.1971 tarihinden itibaren yürürlüğe giren fakat uygulanması 1446 sayılı kanunla 01.03.1972 tarihine ertelenmiş bulunan söz konusu kanunla ilgili olarak aşağıda gerekli açıklamalarda bulunulmuştur.

Emlâk Vergisi, yürürlükten kaldırılan Bina ve Arazi Vergilerini kapsamakta ve bu vergileri ifade eden bir üst kavram olmaktadır. Gerçekten kanunun Birinci Kısmı Bina Vergisi, ikinci kısmı Arazi Vergisi ile ilgili hükümleri taşımakta ve kısımlar arası müşterek hükümler üçüncü kısımda yer almaktadır.

I _ BİNA VERGİSİ

1. Verginin konusu ve bina kavramı :

Kanunun 1 inci maddesine göre, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bu kanun hükümleri gereğince verginin konusunu teşkil etmektedir.

Bina kavramının yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsayacağı ancak, yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen (transportabl) seyyar evler ile benzerlerinin bina sayılmayacağı 2 nci maddede açıklanmaktadır.

Gerçekten, inşaatın bünyesine giren madde ve malzemenin mahiyeti herhangi bir önem arzetmemekte ve yapılar taş, demir, tahta, kerpiç v.b. gibi çeşitli malzemeden yapılmış olsalar dahi sabit oldukları takdirde bina addedilmektedir. Bunun gibi vergiye tabi olmak bakımından binanın arza, ne suretle bağlı olduğunu aramaya da lüzum bulunmamakta, binanın karada, denizde veya gölde inşa edilmiş olması mahiyetini değiştirmemektedir.

2 nci maddenin ikinci fıkrası, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimlerinin de bina ile birlikte nazara alınacağı öngörülmektedir. Vergi Usul Kanununun konu ile ilgili 305 inci maddesine göre, belediye teşkilâtı bulunan yerlerde belediye sınırları içindeki binaların ve belediye teşkilâtı bulunmayan yerlerde köyü teşkil eden binaların işgal eylediği saha dahilindeki binalar ile sınırlanan ve kullanım tarzı itibarıyla de bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve sair arazi, binanın mütemmimatı sayılmaktadır.

Ancak, bina ile sınırlanmış olmakla beraber kullanım tarzı itibarıyla bina ile birlik teşkil etme bakımından mahalli örfe ve imar plânlarına göre kabul edilen asgari ifraz ölçüsünden fazla olan avlu, bahçe ve sair arazinin bina mütemmimatından sayılmasının her zaman mümkün olamayacağının gözönünde tutulması ve duruma göre, müstakil arsa veya arazi kabul ve beyan edilmesi ve vergilendirmenin de buna göre yapılması gerekir.

Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün mütemmimi olduğundan bunların bağımsız bölümle birlikte nazara alınması, ortak yerlerin ise bağımsız bölüm maliklerinin müşterek mülkiyetle sahip oldukları yer sayıldığından, bağımsız bölümün arsa payı oranına göre belirecek vergi değerinin ayrıca beyan edilmesi ve vergilendirmenin de ona göre yapılması gerekeceği şüphesizdir.

Burada başkasının arsası üzerine yapılan binalardan da bahsetmek faydalı olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde Devletin ve özel hukuk kişilerinin sahip oldukları arazi ve arsaları üzerine, sahibinin rızası alınarak veya alınmayarak binalar yapıldığı bir gerçektir.

Kanunda tarif edilen bina kavramına dahil bulunan bu binaların vergilendirilmesinde dikkatli davranılması gerekir.

Arsa sahibinin rızası alınmaksızın yapılan binaların, Medeni Kanununda gösterilen husus ve esaslar dahilinde yıktırılması veya arsa sahibine (yahut arsanın sahibine) mal edilmesi mümkün ise de bu işlemlere başvurulması vergi yönünden önemli değildir. Bu halde binanın, arsa bedelini de kapsayan vergi değeri üzerinden ve mutasarrıf durumunda olan bina sahibi adına beyanı ve ona göre vergilendirmesi gerekir. **Şu kadar ki hukukî durumun halli üzerine ve gerektiği takdirde vergilendirmenin düzeltilmesi mümkündür.**

