



## VERGİDE GÜNDEM

M. FATİHKÖPRÜ fatih.kopru@tr.ey.com  
www.vergidegundem.com

# Soru ve yanıtlarla emlak vergisi muafiyeti

**EMLAK VERGİSİNİN İLK TAKSİTİNİN BU AYIN SONUNA KADAR İLGİLİ BELEDİYEYE ÖDENMESİ GEREKİYOR. ANCAK BRÜT ALANI 200 METREKAREDEN DAHA KÜÇÜK SADECE BİR EVİ OLAN BAZI KİŞİLER EMLAK VERGİSİ ÖDEMİYOR. BUNLAR; EMEKLİLER, HİÇBİR GELİRİ OLMAYANLAR, ENGELLİLER VE GAZİLER İLE ŞEHİTLERİN DUL VE YETİMLERİ.**

Türkiye sınırları içerisinde gayrimenkulü olanların, her yıl Mayıs ve Kasım aylarında iki taksit halinde emlak vergisi ödemeleri gerekiyor. Bina, arsa ve arazi için ödenen bu vergileri belediyeler tahsil ediyor. İlk taksit için 31 Mayıs son gün!

Bazı kişiler ise belli koşulları sağlamanın halinde emlak vergisinden muaf oluyorlar. Aslında muaf demek pek de doğru değil, onlar için emlak vergisi oranı indirimli (yüzde 0) olarak uygulanıyor.

Yazımızda öncelikle indirimli vergi oranı uygulaması hakkında genel bilgiler verdikten sonra, bu uygulamaya ilişkin Maliye İdaresi tarafından verilen yazılı görüşler (mukteza) çerçevesinde, başta emekliler olmak üzere kapsama giren mükelleflerin sorularına cevap bulmaya çalışacağız.

### 1. İndirimli emlak vergisi uygulamasından kimler yararlanabiliyor?

Aşağıda sayılan kişiler indirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanabiliyor. Yani bu kişiler kapsama giren meskenleri için emlak vergisi ödemiyor:

- Emekliler,
- Hiçbir geliri olmayanlar,
- Engelliler,

- Gaziler,
- Şehitlerin dul ve yetimleri.

### 2. Bu uygulamadan yararlanma koşulları nelerdir?

Bu kişilerin öncelikle Türkiye sınırları içinde brüt yüzölçümü 200 metrekareyi geçmeyen sadece bir tane konutlarının (mesken) olması gerekiyor.

Buna göre kapsama giren kişilerin, birden fazla meskene veya birden fazla meskende hisseye sahip olmaları durumunda, indirimli vergi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanmaları mümkün olmuyor. Bu durumda sahip oldukları bütün gayrimenkuller için emlak vergisi ödemeleri gerekiyor.

Ayrıca indirimli oran uygulaması sadece konuta ilişkin olduğu için, bir tane dahi olsa sahip olunan işyeri için emlak vergisi ödenmesi gerektiği unutulmamalı. Belli zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler (yazlık gibi) için de bu haktan yararlanılmıyor.

Bir de bu kişilerin ilgili belediyeye başvurarak durumlarına uygun form veya taahhütnameyi doldurmaları gerektiğini de hatırlatmak isteriz.

### 3. Emekliler için özel koşullar var mı?

Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığı alan emeklilerin sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmeleri için, belirtilen aylıkların dışında, başka gelirlerinin olmaması gerekiyor. Yani ücret, kira, ticari kazanç veya serbest meslek kazancı gibi gelirleri olan emekliler bu imkandan yararlanamıyor.

Ancak emekli maaşı dışında, sadece faiz veya kâr payı (menkul sermaye iradı) elde eden emekliler için özel bir durum var. Buna göre söz konusu gelirleri 2016 yılında 30 bin liradan azsa 2017 yılında tek meskenleri için emlak vergisi ödemeyecekler.

### 4. Hiçbir geliri olmayan kişiler için hangi koşullar aranıyor?

İsmi üzerinde bu kişilerin; ücret, ticari, sınai veya mesleki faaliyet geliri, tarımsal faaliyet geliri, gayrimenkul geliri vb. hiçbir gelirinin bulunmaması gerekiyor. Menkul sermaye iratları için belirlenen ve emekliler için uygulanan sınır (2016 yılında 30 bin liradan az menkul sermaye iradı) bu kişiler için de geçerli.

### 5. Belediye engellilerden hangi belgeleri istiyor?

Engelli kimlik kartı sahibi mükelleflerin, bu kartlarını belediyede ilgili görevliye ibraz etmeleri ve dolduracakları forma fotokopisini eklemeleri yeterli.

Engelli kimlik kartı olmayanların ise tam teşekküllü devlet hastanesinden alınmış sağlık kurulu raporunun aslını veya onaylı örneğini belediye görevlisine ibraz etmeleri gerekiyor. Ayrıca raporun fotokopisinin de belediyede doldurulan forma eklenmesi şart.

**6. Şehitlerin dul ve yetimleri ile gaziler için formdan başka bir şey istenmiyormuş, doğru mu?**

Evet doğru. Şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilerin kendi durumlarına ilişkin formu imzalayarak belediyeye vermeleri yeterli. İlgili belediye tarafından mükelleflerin durumuna ilişkin bilgiler Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan elektronik ortamda sağlanabiliyor.

**7. Yurtdışında bir sosyal güvenlik kurumundan emekli maaşı alan bir kişi indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilir mi?**

Yasa hükmünde yer alan "kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumları" ifadesinden Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulan sosyal güvenlik kurumlarının anlaşılması gerekiyor. Bu nedenle yurtdışındaki bir sosyal güvenlik kurumundan aylık alan kişiler, indirimli (sıfır) bina vergisi uygulamasından yararlanamazlar.

**8. Sahip olduğu tek konutu kiraya verip başka bir evde kiracı olarak oturan emekli, indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Emekli maaşı dışında başkaca bir geliri olmayan kişi, sahip olduğu meskeni kiraya verip kendisi de kirada oturuyorsa, indirimli vergi oranı avantajından yararlanabilir.

**9. Kendine ait tek evi kiraya verip eşine ait evde oturan emekli, indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Sahip olunan tek meskeni kiraya vererek gayrimenkul sermaye iradı elde edilmesi ve eşi ait evde oturulması durumunda, söz konusu mesken için indirimli emlak vergisi oranı uygulanmasından faydalanılamaz.

**10. Her ikisi de emekli ve birer konuta sahip olan eşlerin ikisi de indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Sahip olunan meskende bizzat

oturuluyor olması ve eşi ait meskenin kiraya verilmesi durumunda, sadece oturlan mesken için indirimli emlak vergisi oranı (sıfır) uygulanır. Eşi ait meskenin kiraya verilmemesi ve bu meskenden gelir elde edilmemesi durumunda ise her iki mesken için de bu avantajdan yararlanılması mümkün.

**11. Emekli olduğunu geç bildiren kişi, geçmişe dönük olarak indirimli emlak vergisi oranı uygulamasından yararlanabilir mi?**

Gerekli şartları taşımakla birlikte verilmesi gereken formun veya emlak vergisi bildiriminin süresinde verilmemesi, indirimli bina vergisi oranının (sıfır) uygulanmasına engel teşkil etmiyor. Gerekli formları daha sonra verilmesi halinde, bu uygulamadan,



zamanasını süreleri dikkate alınarak suretiyle geçmişe dönük olarak faydalanılabiliyor.

**12. İkamet ettiği meskenin yanı sıra; işyeri, arsa ve araziye sahip olan emekli, mesken için indirimli bina vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Burada kriter söz konusu gayrimenkullerden gelir elde edilip edilmemesi. Gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziler emeklinin bu uygulamadan yararlanmasına engel teşkil etmiyor. Ancak belirtilen gayrimenkullerden gelir (kira gibi) elde edilmesi durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanılamıyor.

**13. Engelliye ait hisseli dükkânların olması durumunda, engelli kişi sahip olduğu tek meskeni için indirimli bina vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Engellilerin bir işte çalışmaları, herhangi bir şekilde gelir elde etmeleri veya işyeri, arsa veya araziye sahip olmaları, brüt 200 metrekareyi geçmeyen tek meskenleri için indirimli bina vergisi oranının (sıfır) uygulanmasına engel teşkil etmiyor.

**14. Sahip olduğu tek meskeni kiraya vererek yalınlarının yanında oturan engelli kişi indirimli vergi oranından yararlanabilir mi?**

Engelli kişilerde gelir şartı aranmadığından sahip olunan tek meskenini kiraya vererek yakınlarının yanında oturan engelli kişilerin, kirada bulunan meskeni için indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanmaları mümkün.

**15. Tek meskene sahip hiçbir geliri olmayan bir ev hanımı, eşinin çalışması durumunda indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanabilir mi?**

Hiçbir geliri olmayan mükelleflerin eş ve çocuklarının gelir veya meskene sahip olması durumu, indirimli vergi uygulanmasına engel teşkil etmiyor. Bu nedenle diğer şartların varlığı halinde indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilirler.

**16. Nafaka geliri dışında başkaca bir geliri olmayan bir kişi, indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanabilir mi?**

Hiçbir geliri olmadığını beyan eden kişilerin; ücret, ticari, sınai, mesleki ve zirai faaliyet geliri ile menkul ve gayrimenkul sermaye iradı, faiz ve temettü veya benzeri bir gelirinin olmaması gerekiyor. Nafaka geliri bu gelirler arasında yer almadığından, sahip olunan tek mesken için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilir.