TOKİ'DEN ALINAN EVLERDE SIFIR ORANLI EMLAK VERGİSİ UYGULAMASI SORUNU

QUESTION OF ZERO-RATE PROPERTY TAX OF HOUSES BOUGHT FROM TOKİ

Ramazan GÜNGÖR*

ÖZ

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" uygulamasına yer verilmiştir. Biz de bu çalışmamızda, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, emeklilerin, gazilerin, engellilerin ve şehitlerin dul ve yetimlerinin TOKİ'den satın almış oldukları konutlarda, "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" hükümlerinden yararlanamamalarına ilişkin sorundan ve ayrıca söz konusu sorunun çözümüne yönelik olası çözüm önerilerinin neler olabileceğine ilişkin değerlendirmelerde bulunduk.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Sıfır Oranlı Emlak Vergisi, TOKİ, Emekli, Engelli.

ABSTRACT

"Zero-rated property tax" exists in the second paragraph of Article 8 of Property Tax Law, no. 1319. This study analyses the question of those who have no income and have the proof document, are the retired, veterans, the disabled, and close relatives of the martyrs, and have purchased a house from TOKİ and cannot benefit from "zero-rated property tax". Moreover, the study makes some suggestions as to the solution of this particular issue.

Keywords: Property tax, zero-rate property tax, the Housing Development Administration (TOKİ), retiree, disabled

* Vergi Müfettişi

M.G.T.: ***25.04.2018*** */ M.K.T.:* ***25.05.2018***

1- GİRİŞ

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrası ile birlikte, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip veya intifa hakkına sahip olmaları kaydıyla, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanlar, gaziler, engelliler, şehitlerin dul ve yetimlerine maddi kolaylık sağlamak amacıyla Bakanlar Kurulu'na bu meskenlere ait emlak vergisi oranlarını sıfıra kadar indirme yetkisi verilmiştir.[1]

Bakanlar Kurulu, söz konusu yetkisini kullanmak suretiyle 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilgili meskenlere ait bina vergisi oranlarını 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirmiştir.

İlgili Bakanlar Kurulu Kararı ile birlikte; hiçbir geliri olmayan vatandaşların, emeklilerin, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin sahibi oldukları veya intifa haklarını ellerinde bulundurdukları Türkiye sınırları içindeki brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskenleri "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" uygulaması kapsamında bir nevi emlak vergisinden istisna edilmiştir.

Her ne kadar böyle bir uygulama olmuş olsa da, TOKİ'den konut satın alan hiçbir geliri olmayan vatandaşlar, emekliler, gaziler, engelliler, şehitlerin dul ve yetimlerinin, önemli bir kısmı "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" uygulaması yönünden ciddi sorunlar yaşamaktadırlar. Bu çalışmamızda söz konusu sorunlar ile bu sorunlara yönelik çözüm önerileri üzerinde durulacaktır.

2- TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI HAKKINDA KISA BİLGİ

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk "Toplu Konut Fonu"na haiz, genel idare dışında "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı" adı ile kurulmuştur.

Ancak, zaman içinde yaşanan mevzuat sorunlarıyla kurum atıl duruma gelmiştir. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir.

58. Hükümetin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde *"Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği"*nin başlamasıyla TOKİ, yeni bir vizyona kavuşmuş ve bu kapsamda Toplu Konut İdaresi, 14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık Kararıyla konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarılıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık Kararıyla da doğrudan doğruya Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirilmiştir.

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır;

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

[1] 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2018

- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.[2]

3- TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NDAN SATIN ALINAN KONUTLARDA SIFIR ORANLI EMLAK VERGİSİ UYGULAMASI

3.1- Emlak Vergisi Kanununa Göre Mükellef

Yürürlükte bulunan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun bina vergisi mükellefini belirleyen 3'üncü maddesinde;

"Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilden sorumlu olurlar." hükmüne yer verilmiştir.

Yine ilgili kanunun "Vergi değerini tadil eden sebepler" başlıklı 33'üncü maddesinin (6) ncı fıkrasında; *"Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.)"* hükmüne yer verilmek suretiyle bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesinin veya mükellefinin değişmesinin, vergi değerini tadil eden sebepler arasında sayıldığı belirtilmiştir.

İlgili kanunun "Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi" 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ise; *"Bina vergisi mükellefiyeti;*

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) .....

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar." hükmüne yer verilmek suretiyle bina vergisi mükellefiyetinin bu Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin gerçekleştiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

---

[2] https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce, Erişim Tarihi: 13 Nisan 2018.

3.2- TOKİ Konutlarında Emlak Vergisi İşlemlerinin Uygulaması

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilen ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak alıcılarına teslim edilen konutların emlak vergisi ve bildirim işlemleri uygulaması şu şekilde yürütülmektedir.

- Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan konutlara ait emlak vergisi bildirimleri TOKİ tarafından düzenlenerek, ilgili Belediyeye gönderilmektedir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren konutlara taşınmazın bağlı bulunduğu Belediye tarafından vergi tahakkuk ettirilmektedir.
- Belediye tarafından tahakkuk ettirilen emlak vergisi TOKİ tarafından Belediyeye ödenmektedir.
- Gayrimenkul Satış Sözleşmesi gereği TOKİ tarafından Belediyeye ödenen emlak vergileri temerküz banka şubesine bildirilir ve ödenen vergiler konut alıcılarından tahsil edilir.[3]

3.3- TOKİ'den Satın Alınan Konutlarda Emlak Vergisi Mükellefi

Emlak Vergisi Kanunu'nun 3'üncü maddesinden de anlaşılacağı üzere, binanın maliki veya mükellefi değişmeksizin binanın kullanım ve tasarrufunun gayrimenkul satış sözleşmesinde belirtilen hak sahibine (alıcı) devredilmesi, bina vergisi mükellefinin yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacaktır. Ayrıca, bina maliki ile hak sahibi arasında özel hukuk sözleşmesi gereği bina vergisinin hangi tarafça karşılanacağı yönündeki belirlemeler Vergi Usul Kanununun 8'inci maddesinin 3'üncü fıkrası gereğince Emlak Vergisi Kanunu bakımından bir hüküm ifade etmemektedir.

TOKİ tarafından inşa ettirilen ve taksitli olarak vatandaşlara satılan konutlar, vatandaşın kullanım ve tasarrufuna terkedilmektedir. Ancak TOKİ'den konut alan vatandaşlar, borçlarını bitiremedikleri sürece söz konusu konutların tapularını alamamaktadırlar.[4] Tapusunu alamadıkları konutların hukuki anlamda malikleri de olamamaktadırlar.

Buna göre, TOKİ tarafından inşa ettirilen konutların kullanım ve tasarruf hakkı her ne kadar vatandaşa ait olsa da, konutların maliki tapuda TOKİ gözükmektedir. Bu sebeple, söz konusu konutların bina vergisi mükellefi binayı inşa eden TOKİ olup, bu bina ile ilgili olarak tahakkuk eden bina vergisi ilgili belediyeye TOKİ tarafından ödenmektedir. Ancak TOKİ'den alınan konut ile ilgili olarak vatandaşa bir tapu verilmiş ise, tapunun verildiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren bu konutun emlak vergisi, tapunun sahibi yani konutun maliki olan vatandaş tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, söz konusu konut ile ilgili olarak TOKİ tarafından vatandaşa tapu verilmeksizin yapılan satış sözleşmesinin hükümlerinden kaynaklanan ve verginin hangi tarafça yüklenileceğine yönelik alıcı ile satıcı arasındaki sözleşme hükümlerinin özel hukuk kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

3.4- Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulaması

"Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" uygulamasına Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinde yer verilmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında, *" **(4962 sayılı Kanunun 15' inci maddesiyle değişen fıkra Yürürlük; 07.08.2003)** Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla*

---

[3] http://www.yapraciksiteyonetimi.com/haberler/44-emlakvergisi.html, Erişim Tarihi: 13 Nisan 2018.

[4] Şükrü Kızılot, "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Avantajı", Hürriyet , 2 Nisan 2013

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, ***(5378 sayılı Kanunun 22' nci maddesi ile eklenen ibare Yürürlük; 07.07.2005) (6462 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle değişen ibare. Yürürlük; 03.05.2013)*** *engellilerin (*), şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'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."* hükmü yer almaktadır.

Anılan hükmün verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), bu meskene ait bina vergisi oranı 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir.[5]

Söz konusu madde hükmünün uygulamasına ilişkin olarak çıkarılan 38 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin I/1'nci bölümünde: *"Bakanlar Kurulunca belirlenecek indirimli vergi oranından, T*ürkiye›de brüt yüzölçümü 200 m²*'yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;*

- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler,

- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlar,

- Gaziler,

- Şehitlerin dul ve yetimleri,

yararlanacaklardır.";

Tebliğinin I/3 üncü bölümünde ise:

a) *İndirimli vergi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada oturanlar da diğer şartları taşımaları kaydıyla indirimli vergi oranından faydalanabileceklerdir.*
b) *200m2'yi geçmeyen tek meskene hisse ile sahip olunması halinde indirimli vergi oranı, meskenin vergi değerinin hisseye isabet eden kısmına uygulanacaktır.*
c) *Birden fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olanların meskenlerine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır.*
d) *Muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler için söz konusu indirimli vergi oranının uygulanması mümkün değildir.*

[5] http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/12/20061229-4.htm, Erişim Tarihi: 13 Nisan 2018.

e) Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığı alanların, bu aylıkları dışında başka gelirlerinin bulunması halinde, bunların meskenine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır. Mükelleflerin gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziye sahip olmaları, indirimli vergi oranından yararlanmalarına engel teşkil etmemektedir.

f) İndirimli vergi oranından yararlanan mükelleflerin, bu orandan yararlanma ile ilgili şartlardan herhangi birini kaybetmeleri halinde, bu durumu mükellefiyetlerinin bulunduğu belediyeye bildirmeleri gerekmektedir.

Yine ilgili Tebliğin II inci bölümünde de: *"İndirimli bina vergisi oranının uygulanabilmesi için, Tebliğin (I/1) bölümünde belirtilen şartları taşıyan mükelleflerin, bu Tebliğe ekli formlardan durumlarına uygun olanını doldurup imzalayarak ilgili belediyelere eki belgelerle birlikte vermeleri gerekmektedir."* denilmektedir.[6]

Söz konusu madde hükmünün uygulamasına ilişkin olarak daha sonradan çıkarılan 47 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde özürlüler ile ilgili açıklamalara yer verilmiş olup, söz konusu tebliğde, "*1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 5378 sayılı "Özürlüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (3) un 22'nci maddesi ile değişik 8"inci maddesinin ikinci fıkrasında, "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, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2'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."* hükmü yer almaktadır.[7]

3.5- TOKİ'den Satın Alınan Konutlarda Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulaması

Yukarıdaki açıklamalar ve hükümler çerçevesinde, ilgili kanun ve tebliğde yer verilen şartları taşıyan ve Türkiye'de brüt yüzölçümü 200 m^2'yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;

- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin,
- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanların,
- Gazilerin,
- Engellilerin,
- Şehitlerin dul ve yetimlerinin

TOKİ'den satın aldıkları konutları için adlarına tapu verilmesi halinde, ilgili belediyeye başvurmak suretiyle sahip oldukları tek meskenleri için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yarar-

[6] 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2018

[7] 47 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2018

lanmaları mümkün bulunmaktadır. Başka bir anlatımla, "vergi oranı sıfır" olduğu için emlak vergisi ödemeyeceklerdir.

Ancak yukarıda yapılan açıklamalar ve mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, TOKİ'den konut satın alan ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" hükümlerinden yararlanmak isteyen vatandaşlar, TOKİ tarafından fiili teslimi yapılan konutların evrak (tapu) üzerinde teslimi gerçekleşmediğinden emlak vergisini ödemekle yükümlü hale gelmektedirler. Yani emlak vergisi indiriminden/istisnasından faydalanamamaktadırlar.

3.6- TOKİ'den Satın Alınan Konutlarda Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulamasına İlişkin Çözüm Önerileri

TOKİ'den fiili olarak konut satın alan ancak, henüz söz konusu konutun tapusunu alamayan hiçbir geliri olmayan vatandaşlar, emekliler, gaziler, engelliler, şehitlerin dul ve yetimleri "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi" hükümlerinden yararlanamamaktadırlar. Bu durumda yüzbinlerce vatandaş için büyük bir sorun oluşturmaktadır.

Söz konusu sorunun çözümüne yönelik önerilerimizi şu şekilde sıralayabiliriz;

- TOKİ, vatandaşa teslim ettiği meskenlerin tapusunu, teslim tarihinde vatandaşa vermesi ve kendi alacağını güvence altına almak için teslim ettiği meskene ipotek koyması veya başka bir güvence alması halinde sorun çözümlenecek.
- Bir başka çözüm yolu da, TOKİ'den alınan evler ve benzeri durumlar için Emlak Vergisi Kanunu'nun "mükellef" başlıklı üçüncü maddesi ile ilgili bir düzenleme yapılması uygun olabilir.

4- SONUÇ

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrası ile birlikte Bakanlar Kurulu'na, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m^2'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirme yetkisi verilmiş olup, Bakanlar Kurulu bu yetkisini 2006/11450 sayılı Kararı ile kullanmış ve söz konusu bina vergisi oranı 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir.

Söz konusu maddesinin getirilmesinin esas amacı; hiçbir geliri olmayan vatandaşların, emeklilerin, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin maddi açıdan korumaya yöneliktir. Söz konusu indirim (istisna) hükmünün ilgili kişilere uygulanması gerekmektedir. Ancak, TOKİ tarafından fiili teslimi yapılan konutların evrak (tapu) üzerinde teslimi gerçekleşmediğinden söz konusu konutlara ait emlak vergisi TOKİ tarafından ödenmekte ve ödenen tutarlar daha sonra ilgililerden tekrar talep edilmektedir. Bu durumda kanunun ilgili maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmekte ve aynı zamanda maddenin konuluş amacına ters düşmektedir.

Söz konusu sorunun giderilebilmesi için; TOKİ, vatandaşa teslim ettiği meskenlerin tapusunu, teslim tarihinde vatandaşa vermesi ve kendi alacağını güvence altına almak için teslim ettiği meskene ipotek koyması veya başka bir güvence alabilir. Bir başka çözüm yolu da, TOKİ'den alınan evler ve benzeri durumlar için Emlak Vergisi Kanunu'nun "mükellef" başlıklı üçüncü maddesi ile ilgili bir düzenleme yapılması uygun olabilir.

KAYNAKÇA

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 38 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği
- 47 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği
- 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/12/20061229-4.htm, Erişim Tarihi: 13 Nisan 2018.
- KIZILOT, Ş. "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Avantajı", Hürriyet , 2 Nisan 2013
- Toplu Konut İdaresi Kuruluş ve Tarihçe, https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce, Erişim Tarihi: 13 Nisan 2018.