



EMLAK VERGİSİ ve BELEDİYE GELİRLERİ İÇİNDEKİ PAYI

PROPERTY TAX AND ITS SHARE IN MUNICIPALITY REVENUES

Mehmet DUMAN^(*)

ÖZ

Emlak vergisi oldukça eski ve geniş bir uygulama alanı olan, hasılatı ve yönetimi çoğunlukla yerel idarelere bırakılmış sürekli ve özel nitelikli bir servet vergisidir. Emlak vergileri çağımızda yerel yönetimlerin can damarıdır. Ülkemizde de bu vergi belediyelerin kaynak ihtiyaçlarına yönelik olarak kullanılmaktadır. Bu çalışmada, yerel yönetimler içerisinde ön planda yer alan belediyelerin gelir kaynaklarından olan emlak vergisi hakkında bilgi verilmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın ilk bölümünde belediyenin gelirleri arasında önemli bir paya sahip olan emlak vergisi hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde ise Türkiye’de emlak vergisinin belediye gelirleri içerisindeki payı analiz edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Emlak vergisi, bina ve arsa vergisi, belediyeler, belediye gelirleri

ABSTRACT

Property tax is a permanent and special wealth tax which has historically occupied a wide application area and have been governed mainly by local administrations. Property tax forms a vital source of revenue for local administrations. In our country too, these taxes have been used in order to meet the source needs of municipalities. In the first part of this study, information on property tax, which constitutes a significant share of municipality revenues, is going to be given. Then in the second part, the share of property tax in the municipality revenues in Turkey is to be analysed.

Key Words: Property tax, building and land tax, municipalities, municipality revenues

^(*) Kentleşme ve Çevre Sorunları Uzmanı

1- GİRİŞ

Mülkiyete bağlı olarak, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan (bina, arsa ve arazilerden) alınan, sürekli, olağan, itibari ve özel bir servet vergisi olan emlak vergisi, adaleti ve etkinliği sağladığı düşünülen en eski ve en yaygın vergilendirme biçimlerinden birisidir. Eski, yaygın ve doğal olarak alışılmış bir vergi olmasının yanı sıra, uygulamasının nispeten kolay olması nedeniyle tüm yönetimlerce cazip bir vergi olmuş ve idarelerin, özellikle de yerel düzeyde belediyelerin önemli gelir kalemleri arasında her zaman yerini korumuştur. Çalışma iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde belediyelerin önemli gelir kalemleri arasında bulunan emlak vergisi hakkında kısaca bilgi verilerek, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri hakkında değerlendirmelerde bulunulacaktır. İkinci bölümde ise Türkiye’de emlak vergisi gelirlerinin, tüm belediyelerin toplam gelirleri içerisindeki payı analiz edilmeye çalışılacaktır.

2- EMLAK VERGİSİNE GENEL BİR BAKIŞ

Türkiye’de belediyelerce tahsili yapılan emlak vergilerinin tüm belediye toplam gelirinin içindeki paya geçmeden önce emlak vergisinin tanımı, tarihsel gelişimi ve özelliklerinden kısaca bahsetmek yararlı olacaktır.

2.1- Emlak Vergisi

Merkezi Yönetim Bütçesinde olduğu gibi belediye gelirleri içinde de vergi gelirleri önemli bir orana sahiptir. Bu vergi gelirlerinin bir kısmı merkezi yönetim bütçesi vergi gelirlerinden belediyelere ayrılan pay, diğeri ise bizzat belediyelerce toplanan vergi gelirleridir. Belediyeler tarafından toplanan vergi gelirleri, 26.05.1981 kabul tarihli/29.05.1981 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile toplanan vergiler ve 29.07.1970 kabul tarihli/11.08.1970 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre toplanan emlak vergisidir.

“Tarihin en eski vergilerinden biri olan” emlak vergisi, “Türk vergi sistemi içinde yer alan en yaygın vergilendirme yöntemlerinden” birisidir. Emlak vergisi “Türkiye sınırları içerisinde bulunan bina, arazi ve arsaların mükellefleri tarafından beyan veya kanun hükümlerine göre tespit olunan, vergi değeri üzerinden alınan ve tahsil olunan bir servet vergisi” olup, “objektif-subjektif vergiler ayrımında ise objektif vergiler arasında yer alır”. Emlak vergisine, servet vergisi türü dendiğini görmekteyiz. Çünkü “servet vergileri, gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergilerin yanında, vergi sistemlerinin vazgeçilmez” bir öğesidir. Bu bağlamda “emlak vergisi, kapsam bakımından özel bir servet vergisi olup, konu unsuru servetin tamamı değil, sadece arsa, arazi ve bina kavramlarını içeren gayrimen-

¹ Yüce Mehmet, Belediyelerin Hizmetleri ve Vergi Gelirleri Hakkında Bir Değerlendirme, Sayıştay Dergisi, Sayı 16, Ocak-Mart 1995, s. 22.

² Tarin Emine, “Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s. 20.

³ Atar Gülay, “Düzenleyici Etki Analizi ve Türkiye’de Belediye Gelirleri Üzerine Bir Uygulama ‘Konaklama Vergisi Örneği’”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 128.

⁴ Karasu M.Arman ve Karakaş Mehmet, Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı: Şanlıurfa Belediyesi Örneği, Maliye Dergisi, Sayı 163, Temmuz-Aralık 2012, s. 435.

⁵ Hacıköylü Canatay, “Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler”, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, 2009, s.3.

kullerden⁶ oluşmaktadır. Vergi ödeme gücünün göstergelerinden biri de servetlerden oluşmaktaysa, “emlak, en önemli servet göstergelerinden biri; emlak vergisi de, bir servet vergisidir. Nitekim emlak vergisinde vergilendirme, taşınmaz servetlerinin vergi değeri üzerinden yapılmaktadır⁷”. Verginin adından da anlaşılacağı üzere servetin vergilendirilmesi gereği, servetin vergi ödeme gücünü temsil etmesinin yanında, diğer vergilerin bu ödeme gücünü belirlemede yetersiz kalması nedeniyle ortaya çıktığından, servet vergilerinin ve dolayısıyla emlak vergisinin, gelir ve gider vergileri yanında bir sistem disiplini çerçevesinde ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Bu açıklamalar çerçevesinde “bir servet vergisi olan emlak vergisi, mali kaynak sağlamak, vergi adaletini gerçekleştirmek, gelir ve servet dağılımındaki dengesizlikleri gidermek gibi sosyal amaçlar ile toplumların örgütlenme biçimlerine bağlı olarak siyasal amaçlarla da yaygın bir şekilde uygulanmaya⁸” devam etmektedir.

Emlak vergisi, “belediyelerin öz gelirleri arasında yer alan en önemli vergi gelirlerinden birisi olduğu için, belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirilerek, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve bu Kanuna bağlı tali mevzuat hükümlerine göre tahsil edilmekte olup bina, arsa ve arazi vergisi olmak üzere üçlü bir ayrıma tabi tutulmaktadır⁹”. “Mükellef sayıları dikkate alındığı zaman “hasılatı ve yönetiminin belediyelere bırakılmış olması, niteliği ve yapısı itibarıyla de yerel bir vergi olarak uygulamaya oldukça elverişli olması gibi sebeplerle, Türkiye’de olduğu gibi hemen her ülkede, emlak vergilerinin yerel niteliğe sahip olması¹⁰” yönünde genel bir eğilim oluşmaya başlamıştır.

Emlak vergisi bildirimi, ilke olarak taşınmazın bulunduğu belediyelere verildiğinden, “büyükşehir belediyesi sınırları içinde, büyükşehir ilçe belediyelerince tahsil edilen emlak vergisi tutarının tamamı ilgili ilçe belediyeleri tarafından alınmakta ve büyükşehir belediyesine veya özel idareye ayrıca pay kesilmemektedir¹¹”. Yani kısaca bu vergi türü, “genel itibarıyla büyükşehir belediye yönetimleri dışındaki il ve ilçe belediyelerince alınan bir vergidir¹²”.

2.2- Emlak Vergisinin Özellikleri

Gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina, arsa ve araziden alınan, hasılatı ve yönetimi çoğunlukla yerel idarelere bırakılmış, sürekli, objektif ve özel nitelikte bir servet vergisi olan emlak

⁶ Tarin Emine, a.g.t., s. 58-59.

⁷ Can Bilal, Zübeyr Bülbül ve Veyssel Dağışan, Açıklamalı ve İçtihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması, Türkiye Belediyeler Birliği Yayınları, Ankara, 2013, s. 37.

⁸ Hacıköylü Canatay, a.g.t., s. 10.

⁹ Töremen Emrullah, “2013 Yılında Yapılan Arsa Ve Arazi Takdirleri Sonrasında 2014 Yılı Emlak Vergisi Uygulaması”, http://www.mahalliidarelerdergisi.org/2014_yili_emlak_vergisi_uygulamasi_icerik2243.html (Erişim Tarihi: 17.03.2014)

¹⁰ Tarin Emine, a.g.t., s. 59.

¹¹ Karaarslan Erkan, “Belediye Kanununa Göre Belediye Gelirleri ve Bunlardan Haczedilemeyecek Olanlar”, <http://www.erkankaraarslan.org/wp-content/uploads/2012/10/41.2-BELED%C4%B0YE-KANUNUNA-G%C3%96RE-BELED%C4%B0YE-GEL%C4%B0RLER%C4%B0-VE-BUNLARDAN-HACZED%C4%B0LEMEYECEK-OLANLAR.pdf> (Erişim Tarihi: 16.03.2014)

¹² 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 23 üncü maddesinin (d) fıkrası hükmü gereğince “Büyükşehir belediyesine bırakılan sosyal ve kültürel tesisler, spor, eğlence ve dinlenme yerleri ile yeşil sahalar içinde tahsil edilecek her türlü belediye vergi, resim ve harçları”nın tahsilatı büyükşehir belediyelerine bırakıldığından, söz edilen alanlarda emlak vergisinin konusunu oluşturacak bir taşınmaz varsa eğer, bu taşınmaza ait emlak vergisi büyükşehir belediyesince tahsil edilecektir.

vergisi, diğer vergilerden farklı bir takım özelliklere sahiptir. Örnek olması açısından tarh ve tahakkuk şekillerindeki farklılıkları söylemek mümkündür.

Verginin mükellefi, genel olarak bina ve arazinin maliki, intifa hakkı varsa bu hakkın sahibi, bunlar yoksa bina veya araziye malik gibi kullanan kişinin "malikliği dolayısıyla ödenmektedir"¹³. Türkiye'de emlak vergisinin konusunu oluşturan unsurlar, tüm bina, arsa ve arazilerdir. Taşınmazların "uluslararası kuruluşlara veya bunların temsilciliğine, gerçek ya da tüzel yabancı kişilere ait olması vergiye tabi olmasını engellemekte ancak, mülklik prensibi gereğince, kişilerin yabancı ülkelerde sahip oldukları arsa ve araziler, emlak vergisinin kapsamı dışında"¹⁴ tutulmaktadır.

Gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve arazilerden alınan bu emlak vergisi reel (aynı) ve taşınmazın sebep olduğu borçlar dikkate alınmadığı için de gayrisafi bir servet vergisidir¹⁵.

Emlak vergisi hesaplanırken, gerçek ve tüzel kişilerin durumlarıyla ilgili hususlar genellikle göz önüne alınmadığından objektif bir vergidir. Sübjektiflik unsurlar yani "gelir ya da servetin toplanması ve artan oranlı tarife uygulanması gibi hususları içermemektedir"¹⁶. Yani "gerçek ve tüzel kişiler tarafından sahip olunan arsa, arazi ve bina dolayısıyla ödenen vergi, bu tür varlıkların neden olduğu borçlar için hiçbir ayarlama ve indirim yapılmasına izin vermediği gibi yükümlülerin kişisel ve ailevi durumları da dikkate alınmamaktadır"¹⁷. Vergi oranı tamamen vergiye konu olan gayrimenkullerin türüne göre değişiklik göstermektedir.

Gelir esnekliği nispi olarak zayıf olan ve genellikle tek oranlı bir tarife uygulanan emlak vergisi, özellikle beledi nitelikteki harcamaların finansman aracı olma özelliğiyle ön plana çıkmaktadır. Amaç ise belediyelerce tahsil edilen verginin, tamamen ortak nitelikli yerel ihtiyaçlar için karşılanmasıdır.

2.3- Emlak Vergisinde Matrah

Emlak vergisinin matrahı, vergiye konu olan gayrimenkullerin değeri olup, vergi değeri olarak ifade edilir. Bu bağlamda emlak vergisinde de matrah, değer esaslıdır yani taşınmazların (bina, arsa ve arazi) değeri, emlak vergisinin matrahını oluşturur. Emlak vergisi matrahı açısından taşınmazların değeri ise, kanuna göre tespit edilen vergi değeridir. Bir vergiye matrah olan servet veya servet unsuru olarak taşınmazların iktisadi kıymetlerinin takdir ve tespiti için yapılan değerlemede vergi değeri esas alınır.

Emrullah Töremen emlak vergisinin tarh usulü ile ilgili şu bilgileri vermektedir¹⁸:

Bina vergisine esas teşkil eden bina vergi değeri, binanın inşaat maliyet bedeli ile bu binanın birlikte kullanıldığı arsa veya arsa payının değerinin toplamından oluşur. Bu anlamda bina vergisi; dört yılda bir takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri ile her yıl yeniden belirlenen bina m² normal inşaat maliyet bedelleri esas alınarak tarh edilir. Arsa ve arazi niteliğindeki taşınmazların vergi değeri ise arsa veya arazi oluşuna göre ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Arsa ve ara-

¹³ Canatay Hacıköylü, a.g.t., s. 16.

¹⁴ Tarin Emine, a.g.t., s. 58.

¹⁵ Alkan Muhammet, "Türk Vergi Hukukunda Emlak Vergisi Matrahının İncelenmesi ve Değerlendirilmesi", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2010, s. 4.

¹⁶ Tarin Emine, a.g.t., s. 58.

¹⁷ Hacıköylü Canatay, a.g.t., s. 16.

¹⁸ Töremen Emrullah, "2013 Yılında Yapılan Arsa Ve Arazi Takdirleri Sonrasında 2014 Yılı Emlak Vergisi Uygulaması", http://www.mahallidarelerdergisi.org/2014_yili_emlak_vergisi_uygulamasi_icerik2243.html (Erişim Tarihi: 17.03.2014).

zilerle ilgili olarak her dört yılda bir asgari ölçüde arsa ve arazi m² birim değer takdiri yapılmaktadır. Takdirin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan itibaren vergi değeri, bir önceki yıl vergi değerinin aynı yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle tespit edilmektedir. 2013 yılı, 2014-2017 yılları arasında uygulanacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin takdir edildiği yıldır. Yani ilgili takdir komisyonları, asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerlerini 1 Temmuz 2013 tarihi itibarıyla sonuçlandırmış bulunmaktadır.

2013 yılında toplanan takdir komisyonlarınca 2014-2017 yılları için belirlenen takdirler, arsalar için *mahalle, cadde ve sokak* olarak; arazilerde ise *il veya ilçe bazında kıraç, taban ve sulak* olarak belirlenmişlerdir. 2013 yılı içinde, arsa ve arazi takdir komisyonlarınca, "Vergi Usul Kanununun Mükerrer 49'uncu maddesinin son bendine göre kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi (...) ¹⁹" metrekare birim değerleri, 01.01.2014 – 31.05.2014 tarihleri arasında ilân edilmek üzere ilgili belediyeler ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmışlardır.

2.4- Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar

Ülkemizde emlak vergisi uygulamalarında çok çeşitli sorunlar yaşanmakta ve bu sorunlar, vergiye esas taşınmazların belirlenememesine, takip edilememesine, taşınmaz değer karşılıklarının doğru ve gerçekçi bir şekilde hesap edilememesine ve dolayısıyla vergi kaybına yol açabilmektedir. Bu ise hem taşınmaza ilişkin vergilerin verimliliğini ve etkinliğini azaltmakta, hem de vergide adaleti bozucu yönde etkide bulunmaktadır. Bu sorunlar, 1319 sayılı kanunun oldukça eski oluşu, takdir komisyonlarının yetersiz kalması, değerlendirme oranlarının piyasa fiyatından çok uzak tespitinin yapılıyor olması, taşınmaz değerlerinin doğru, etkin ve gerçekçi belirlenmesine yönelik bilgi altyapısının yetersizliği, kayıt dışı mükelleflerin tespit edilememesi, belediyeler ve Tapu ve Kadastro bölge/şube müdürlükleri arasında gerekli bilgi altyapı sistem ağının etkin bir biçimde oluşturul(a)mamış olması, taşınmaz sahibi mükelleflerin vergiyi ödemedeki duyarsızlığı ve isteksizliği, ödenmeyen vergilere yönelik otokontrol mekanizmasının yokluğu gibi sorunlardır.

1319 sayılı Kanununun yürürlüğe girdiği 1972 yılından itibaren günümüze kadar birçok değişiklik yapılmış olup bunlardan birisi 2002 yılında 4751 sayılı Kanunla yapılan düzenlemedir. Esasen "yapılan tüm bu değişikliklerin en temel amacı, taşınmaz unsurlarının değerinin (...) başka bir ifade ile verginin matrahının tespitine yönelik ²⁰" değişikliklerdir. Emlak vergisi, 4751 sayılı Kanuna kadar beyan usulüne göre rayiç bedel üzerinden hesaplanıyorken, "1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yapılan değişiklik yapan 4751 sayılı Kanunla (...) 01/01/2002 tarihinden geçerli olmak üzere, emlak vergisinin matrahı bir takdir komisyonu tarafından re'sen ²¹" belirlenmeye başlamıştır. Ancak emlak değerlendirme konusunda yeterli derecede bilgi ve donanımına sahip olmayan ve çoğunlukla nitelikli personel sayısı az olan bu takdir komisyonları da, çoğu kez birim değerlerini belirlerken, güncel piyasa değerlerini dikkate almamakta ve emlak değerlerini eksik belirleyebilmektedirler. Ayrıca belirtilmesi gereklidir ki,

¹⁹ Ozansoy Ahmet, Emlak Vergisi Değerlerine Karşı Dava Açmada Süre Sorunu, Mevzuat Dergisi, Yıl 14, Sayı 160, Ocak 2014, s. 14.

²⁰ Hacıköylü Canatay ve Heper Fethi, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Maliye Dergisi, Sayı 158, Ocak-Haziran 2010, s. 12.

²¹ Karasu M.Arman ve Karakaş Mehmet, a.g.m., s. 438.

taşınmaz piyasası sağlıklı bir şekilde gelişmediği için, başta 1319 sayılı kanun olmak üzere, nesnel ölçütler ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yani taşınmaz unsuru olan gayrimenkulün, piyasa değeri üzerinden matrahının belirlenmesi için mevcut emlak vergisinde, bunu sağlayacak unsurlar ne yazık ki bulunmamaktadır. Bu sebeple “emlak vergisine matrah olacak değerler (...) öznel ölçütlere bağlı tahminlere dayanmakta²²”, bu da doğal olarak, idarenin keyfi tutumuna yol açarak, emlak beyan değerlerinin eksik belirlenmesine sebebiyet vermekte ve vergi ziyanına sebep olabilmektedir. Ancak idarenin “keyfi takdir yapmaması, özellikle objektif esaslar çerçevesinde tespitlerde bulunması için mevcut yasal düzenlemeler²³” maalesef günümüz için yeterli değildir. Yürürlükteki mevzuatla “tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi, (...) taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini²⁴” ortaya koymaktadır.

Taşınmaz değerlerinin doğru, etkin ve gerçekçi belirlenmesi amacıyla yönelik olarak bilgi altyapısının yetersizliği ve bununla bağlantılı olarak, belediyeler ile Tapu ve Kadastro bölge/şube müdürlükleri arasında da gerekli bilgi altyapı sistem ağının etkin bir biçimde oluşturul(a)mamış olması, sorunun başka bir boyutudur. Bu kapsamda, bilgi teknolojilerinin yardımıyla vergi mükellefleri ve ilgili kurumların emlak vergi değerlerine optimal bir şekilde erişimini sağlayacak, bu sayede vergi kayıplarını da en aza indireyecek bilgi altyapı sistemlerin kurulması ve bunların uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir. Bilgi altyapı sistemlerinin kurularak etkin bir şekilde uygulamaya sokulması neticesinde, taşınmazların güncel olarak takibi sağlanabileceği gibi, mükelleflerce beyan edilen emlak vergi değerleri, belediyeler tarafından kolaylıkla kontrol edilebilecektir. Bu sayede mükelleflerin bilerek veya bilmeyerek yapacakları hatalı beyanlar da engellenebilmiş olacaktır. Ayrıca bu tür uygulamalarla belediyeler, emlak vergisini vermeyen mükelleflerin grafik bilgilerine ve sözel adres bilgilerine rahatlıkla ve neredeyse sıfır hata payı ile ulaşabilme imkanına da kavuşmuş olabileceklerdir. Böylece “vergiye esas olacak taşınmazların belirlenmesi ve bunun tapu kayıtları ile eşleştirilmesi sonucunda, taşınmazlarının vergisini vermeyen mükelleflerin tespiti²⁵” kolaylıkla sağlanabilecektir. Bu konuda, Çekmeköy Belediyesinin gelirin artırılmasına yönelik çalışmalarından olan, verilerin tek veri tabanına aktarılması, mükellef sicillerinin birleştirilmesi ve Çekmeköy ilçesinin Kent Bilgi Sisteminin (KBS) Kurulmasını amaçlayan ‘*Belde Belediye Verilerinin Birleştirilmesi ve Belediye Otomasyon Programıyla Entegre Kent Bilgi Sisteminin Kurulması*’ çalışması iyi bir örnek teşkil etmektedir. Bu çalışma ile birlikte, belediyeçilik işlemlerinin (özellikle gelirler, muhasebe, ruhsat) aksatılmadan yürütülmesi sağlanmıştır. Sicillerin birleştirilmesi sayesinde belediye sicil ve kayıtları düzenli hale getirilmiş ve olası vergi kayıplar için önlem alınması sağlanabilmektedir. Çekmeköy Belediyesi 2011 Yılı Faaliyet Raporunda belirtildiği üzere KBS sayesinde, “belediyedeki tüm birimlerin ihtiyaç duyduğu mahalle, sokak, site, arazi, arasa, bina ve bağımsız birimlere ilişkin mülkiyet, ikamet edenler, fiziksel özellikleri, işyeri gibi bilgiler, kolaylıkla

²² Hacıköylü Canatay ve Heper Fethi, a.g.m., s. 5.

²³ Alkan Muhammet, a.g.t., s. 132.

²⁴ Kırar Bülent, “Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2008, s. 76.

²⁵ Alkan Mehmet, Nişancı Recep ve Yıldırım Volkan, Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi”, Fen ve Mühendislik Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, Ocak 2006, s. 110.

ulaşılabılır²⁶” hale gelmiştir. Özellikle KBS-Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) eşleştirmelerinin sağlanması sonucunda, mahalle, sokak ve binaların harita üzerindeki konumları görülebilir hale geldiğinden, emlak vergisinin konusunu oluşturan unsurlardan olan binalar, arsalar ve arazilerde meydana gelmesi muhtemel dönemsel değişimler izlenebilir hale gelmiş, tüm ilçede yer alan bina, arsa ve arazilerin güncel ve doğru verileri otomasyon sisteminde oluşturulmuş ve güncellenebilir biçimde kayıt altına alınabilmektedir.

Böylece Çekmeköy Belediyesi, 2009 yılında dört belde belediyesinin birleşimi ile yeni kurulan bir ilçe belediyesi olmasına rağmen, toplanan emlak vergisi gelirlerinde rakamsal olarak yıllar itibarıyla bir artış yaşandığına şahit oluruz. Çekmeköy Belediyesi kesin hesap cetvellerinden elde edilen veriler ışığında, KBS’nin olmadığı 2009 yılında toplanan emlak vergisi gelirleri ile KBS’nin kurulduğu 2010 yılı içerisinde toplanan emlak vergisi gelirleri karşılaştırıldığında, bilgi altyapı sistemlerinin ne kadar önemli olduğu ortaya çıkmış olacaktır. Buna göre, 2009 yılında emlak vergisi net tahsilat toplamı 6.240.698,75 TL ve toplam bütçesi içindeki oranı sadece %9,30’dur. Ancak 2010 yılına geldiğimizde toplanan net tahsilatın, %211 aratarak, 13.171.919,35 TL’ye ulaştığını ve toplam bütçesi içindeki oranının ise %19,51’e yükseldiğini görebiliriz. Bunun en büyük sebebi, 2010 yılında başlatılan ve geliştirilerek devam edegelen gelir artırıcı çalışmalarıdır.

Yine Çekmeköy Belediyesi 2013 Yılı Faaliyet Raporunda belirtildiği üzere “KBS verilerinin güncellenmesi çalışmalarına 2013 yılında da devam edilmiş, (...) mahallelerde yeni yapı/kapı, bağımsız birim ve tüm iş yeri bilgileri toplanıp resimleri çekilerek, tablet PC’ler ile 3G internet bağlantısı üzerinden online olarak KBS yazılımı kullanılarak otomasyon veri tabanına kaydedilmiştir.”²⁷ (Faaliyet Raporu, 2013: 173). Böylece KBS verilerinin UAVT verileriyle eşleştirilmesi sayesinde vergi kaçaklarının, ruhsatsız işyerlerinin, gecekonduların ve imara aykırı yapılaşmaların tespiti, önlenmesi (...) sağlandığı gibi, konumuz itibarıyla emlak vergisi açısından da, Çekmeköy ilçesi dahilinde bulunan tüm taşınmazların izlenebilirliği sağlanabilir hale gelmiştir.

Aynı zamanda belediyeler ile Tapu ve Kadastro bölge/şube müdürlükleri arasında da gerekli bilgi altyapı sistem ağının, etkin bir biçimde oluşturul(a)mamış olması da, vergi ziyanının en temel sebeplerindendir. “Özellikle tapu sicil müdürlükleri ile belediyeler arasında bilgi akışını hızlandıracak teknolojik alt yapının acilen oluşturulması²⁸” vergi kaybını önleyeceği gibi, taşınmazların doğru ve güncel takibini de mümkün kılacak uygulamalardandır. Bu sayede bir bölge içindeki taşınmazların ve mükelleflerinin kontrolü hem etkin bir şekilde sağlanmış olacak hem de vergi kaybı en aza indirgenmiş olabilecektir.

3- EMLAK VERGİSİNİN BELEDİYE GELİRLERİ İÇİNDEKİ PAYI (2006-2013)

Belediye gelirleri içinde oransal olarak büyük paya sahip olan emlak vergisi, belediye sınırları içinde yer alan bina, arsa ve arazilerin vergi değerleri üzerinden hesaplanan bir vergidir. Türkiye’deki tüm belediyelerin, emlak vergisi mükelleflerinden 2006-2013 yılları arasında tahsil ettiği emlak vergisi rakamları tablo 1’de görülmektedir.

²⁶ Çekmeköy Belediyesi 2011 Yılı Faaliyet Raporu, s. 127.

²⁷ Çekmeköy Belediyesi 2013 Yılı Faaliyet Raporu, s. 173.

²⁸ Hacıköylü Canatay ve Heper Fethi, a.g.m., s. 9.

Tablo 1. Tüm Belediyeler Emlak Vergi Gelirlerinin Toplam Belediye Gelirlerine Oranı 2006-2013 (Bin)

YILI		EMLAK VERGİSİ GELİRİ	BELEDİYELER TOPLAM BÜTÇE GELİRİ	(%)
2006	TOPLAM	1.396.353 TL	20.372.864 TL	6,85
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>955.739 TL</i>		<i>4,69</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>415.533 TL</i>		<i>2,04</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>25.081 TL</i>		<i>0,12</i>
2007	TOPLAM	1.464.249 TL	23.648.122 TL	6,19
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>989.494 TL</i>		<i>4,18</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>449.953 TL</i>		<i>1,90</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>24.802 TL</i>		<i>0,10</i>
2008	TOPLAM	1.717.384 TL	25.736.012 TL	6,67
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>1.231.111 TL</i>		<i>4,78</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>458.957 TL</i>		<i>1,78</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>27.316 TL</i>		<i>0,11</i>
2009	TOPLAM	1.824.097 TL	26.844.961 TL	6,79
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>1.318.089 TL</i>		<i>4,91</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>478.616 TL</i>		<i>1,78</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>27.392 TL</i>		<i>0,10</i>
2010	TOPLAM	2.667.530 TL	34.233.863 TL	7,79
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>1.858.481 TL</i>		<i>5,43</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>771.258 TL</i>		<i>2,25</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>37.791 TL</i>		<i>0,11</i>
2011	TOPLAM	3.463.012 TL	40.740.227 TL	8,50
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>2.431.444 TL</i>		<i>5,97</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>978.054 TL</i>		<i>2,40</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>53.514 TL</i>		<i>0,13</i>
2012	TOPLAM	3.528.028 TL	45.131.525 TL	7,82
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>2.509.744 TL</i>		<i>5,56</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>971.871 TL</i>		<i>2,15</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>46.413 TL</i>		<i>0,10</i>
2013*	TOPLAM	2.649.906 TL	39.257.219 TL	6,75
	<i>Bina Vergisi</i>	<i>1.913.776 TL</i>		<i>4,87</i>
	<i>Arsa Vergisi</i>	<i>699.211 TL</i>		<i>1,78</i>
	<i>Arazi Vergisi</i>	<i>36.919 TL</i>		<i>0,09</i>

*Muhasebat Genel Müdürlüğü 2013 yılı bütçe istatistikleri son 3 ay verileri henüz yayımlanmamıştır.

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü, www.muhasabat.gov.tr (Erişim Tarihi: 17.03.2014)

Tablo 1’den anlaşılacağı üzere 2006-2013 yılları arasında Türkiye’deki Belediyelerin emlak vergisi gelirinde önemli bir artış olduğu göze çarpmaktadır. 2006 yılında emlak vergi gelirleri 1.396.353.000,00 TL iken bu miktar 2007 yılında 1.464.249.000,00 TL, 2008 yılında 1.717.384.000,00 TL, 2009 yılında 1.824.097.000,00 TL, 2010 yılında 2.667.530.000,00 TL, 2011 yılında 3.463.012.000,00 TL, 2012 yılında 3.528.028.000,00 TL ‘ye ulaşmış, 2013 yılı ilk dokuz aylık verilere göre ise 2.649.906.000,00 TL olarak gerçekleşmiştir.

Emlak vergisi gelirleri yıllar itibarıyla, Belediyelerin toplam bütçe gelirleriyle kıyaslandığında ortaya çıkan tablo ise şöyledir. 2006 yılı itibarıyla toplam emlak vergi gelirleri 1.396.353.000,00 TL, belediyelerin toplam bütçe geliri 20.372.864.000,00 TL olup emlak vergisinin toplam belediyelerin bütçe gelirlerine oranı $(1.396.353.000,00 / 20.372.864.000,00)$ %6.85’tir. 2007 yılında bu oran $(1.464.249.000,00 / 23.648.122.000,00)$ %6.19, 2008 yılında $(1.717.384.000,00 / 25.736.012.000,00)$ %6.67, 2009 yılında $(1.824.097.000,00 / 26.844.961.000,00)$ %6.79, 2010 yılında $(2.667.530.000,00 / 34.233.863.000,00)$ %7.79, 2011 yılında $(3.463.012.000,00 / 40.740.227.000,00)$ %8.50, 2012 yılında $(3.528.028.000,00 / 45.131.525.000,00)$ %7.82 ve 2013 yılı ilk dokuz aylık verilere göre ise $(2.649.906.000,00 / 39.257.219.000,00)$ %6.75’tir. Bu tutar ve oranlar dikkate alındığında, emlak vergisi gelirlerinin Belediyelerin toplam bütçe gelirleri içinde giderek artan bir trend izlediğini görebiliriz.

Türkiye’deki türlerine göre belediyelerin, emlak vergisi mükelleflerinden 2006-2013 yılları arasında tahsil ettiği emlak vergisi rakamları tablo 2’de görülmektedir. Buna göre;

Tablo 2. Türlerine Göre Belediyelerin Emlak Vergi Gelirlerinin Toplam Gelir İçindeki Payı 2006-2013 (Bin)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
Büyükşehir Belediyeleri	117	70	240	5.061	2.453	872	667	555
Büyükşehir Dışındaki İl Belediyeleri	86.309	95.754	180.972	181.603	175.904	219.942	229.255	181.777
İlçe, İlk Kademe ve Belde Belediyeleri	1.309.927	1.368.425	1.536.172	1.637.433	2.489.173	3.242.198	3.298.106	2.467.574
TOPLAM	1.396.353	1.464.249	1.717.384	1.824.097	2.667.530	3.463.012	3.528.028	2.649.906
Belediyeler Toplam Bütçe Gel.	20.372.864	23.648.122	25.736.012	26.844.961	34.233.863	40.740.227	45.131.525	39.257.219

*Muhasebat Genel Müdürlüğü 2013 yılı bütçe istatistikleri son 3 ay verileri henüz yayımlanmamıştır.

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü, www.muhasabat.gov.tr (Erişim Tarihi: 17.03.2014)

Türlerine göre belediyelerin emlak vergisi gelirlerinin, tüm belediyelerin toplam emlak vergi gelirleri içindeki payının gösterildiği tablo 2'ye baktığımızda, en büyük payın ilçe, il kademe ve belde belediyelerince tahsil edildiğini görmekteyiz.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 23'üncü maddesinin (d) bendinde belirtildiği üzere, *büyükşehir belediyesine bırakılan sosyal ve kültürel tesisler, spor, eğlence ve dinlenme yerleri ile yeşil sahalar içinde tahsil edilecek her türlü belediye vergi, resim ve harçların* tahsilatı büyükşehir belediyelerine bırakılarak gelirleri arasında sayılmıştır. Söz konusu edilen bu alanlarda, emlak vergisinin konusunu oluşturacak bir taşınmaz olması durumunda, bu taşınmaza ait emlak vergisin büyükşehir belediyesince tahsil edilmektedir. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde, büyükşehir ilçe belediyelerince tahsil edilen emlak vergisi tutarının tamamı ilgili ilçe belediyeleri tarafından alındığı ve büyükşehir belediyesine veya özel idareye ayrıca pay kesilmediği için, 5216 sayılı kanunun 23'üncü maddesi (d) bendi hükmü gereğince, büyükşehir belediyelerinin payları bu kadar düşük görünmektedir. Bu açıklamalar ışığında türlerine göre belediyelerce tahsil edilen emlak vergi gelirlerinin yıllar itibarıyla miktarları ve belediyelerin toplam bütçe gelirleri içindeki oranlarına bakacak olursak:

2006 yılında emlak vergisi gelirleri olarak; büyükşehir belediyeleri 117.000,00 TL, il belediyeleri 86.309.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 1.309.353.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2006 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde % 0,01, il belediyelerinde %6.18 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,81' dir.

2007 yılında büyükşehir belediyeleri 70.000,00 TL, il belediyeleri 95.754.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 1.368.425.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2007 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde % 0,005, il belediyelerinde %6.54 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,46'dır.

2008 yılında büyükşehir belediyeleri 240.000,00 TL, il belediyeleri 180.972.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 1.536.172.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2008 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,014, il belediyelerinde %10.54 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %89,45'tir.

2009 yılında büyükşehir belediyeleri 5.061.000,00 TL, il belediyeleri 181.603.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 1.637.433.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2009 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,277, il belediyelerinde %9.96 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %89,77'dir.

2010 yılında büyükşehir belediyeleri 2.453.000,00 TL, il belediyeleri 175.904.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 2.489.173.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2010 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,092, il belediyelerinde %6.59 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,31'dir.

2011 yılında büyükşehir belediyeleri 872.000,00 TL, il belediyeleri 219.942.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 3.242.198.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2011 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,025, il belediyelerinde %6.35 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,62'dir.

2012 yılında büyükşehir belediyeleri 667.000,00 TL, il belediyeleri 229.255.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 3.298.106.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2012 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,019, il belediyelerinde %6.50 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,48'dir.

2013 yılı ilk dokuz ay verileri itibarıyla büyükşehir belediyeleri 555.000,00 TL, il belediyeleri 181.777.000,00 TL, ilçe ilk kademe ve belde belediyeleri 2.467.574.000,00 TL gelir elde etmiştir. Buna göre 2013 yılı itibarıyla emlak vergisi gelirlerinin toplam emlak vergisi gelirleri içindeki oranı büyükşehir belediyelerinde %0,021, il belediyelerinde %6.86 ve ilçe ilk kademe ve belde belediyelerinde %93,12'dir.

4- SONUÇ

Belediyelerin ortak nitelikli yerel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik faaliyet/ hizmetlerini sağlıklı bir şekilde yerine getirebilmeleri için yeterli ve sürdürülebilir mali kaynaklara ihtiyaç vardır. Bu mali kaynakların oluşturulması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için kaynakların merkezi yönetim içinde hangi esaslara göre belirlendiği büyük önem arz eder. Mali kaynakların sürdürülebilir olması ve sağlıklı bir şekilde oluşturulması için en etkili yöntem, objektif kriterler çerçevesinde belirlenen kanunlarla kaynak tahsisinin gerçekleştirilmesidir. Belediyeler, günümüzde klasik belediyecilik fonksiyonlarının yanında sosyal belediyecilik anlayışı gereği, artan hizmet taleplerini gerçekleştirebilmek için daha fazla yatırım yapmak zorunda olduklarından, kaynak tahsisinin nasıl olması gerektiği elzem bir husus haline gelmiştir. Bu konuda devamlı artan yerel ihtiyaçları karşılamak amacıyla Emlak Vergisi'nin 1985 yılından itibaren belediyelere devredilmesi, gelir sağlamaya yönelik çok önemli bir adımdır.

Türkiye'de belediyelerin gün geçtikçe artan kaynak ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ancak etkin bir emlak vergisi sisteminin varlığı ile mümkün olacaktır. Kentleşme sürecinin hızlanması, arazilerin sayısının azalmasına, bina sayılarının artmasına neden olmuş ve bu durum emlak vergisine konu taşınmaz değerlerini de sürekli artırmıştır. Ancak taşınmazların değerinde bunca artış meydana gelirken emlak vergisi gelirlerinde aynı oranda artış meydana gelmemektedir. Emlak vergisinde sorun oluşturan en büyük unsur taşınmaz değerlerinde yaşanan bu artışların, emlak vergisine yansıtılamaması yani taşınmaz üzerinden verginin hesaplanacağı matrahın doğru ve gerçekçi tespiti sorunudur. Etkin bir emlak vergisi sisteminin oluşturulabilmesi açısından, emlak vergisine konu taşınmaz değerinin yani emlak vergisinde seçilecek matrahın tespitinde izlenecek yöntemin objektif kriterler çerçevesinde adil bir şekilde belirlenmesi önemli bir husustur. Bu çerçevede günümüz şartlarına ayak uydurmakta zorlanan Emlak Vergisi Kanununun etraflıca incelenmesi gerekmektedir.

Taşınmazların değerinde bunca artışa karşılık, aynı oranda belediyelerce tahsil edilen emlak vergisi gelirlerinde de artışın gerçekleştirilebilmesi, belediye yönetimlerinin ilk hedefleri arasındadır. Bu sebeple birçok belediyede gelir artırıcı çalışmalar yapılmakta, buna yönelik özellikle sistemsel anlamda birçok proje hayata geçirilmeye çalışılmaktadır. Bu gelir artırıcı çalışmaların en başında da kayıt dışı mükelleflerin tespiti çalışmaları gelmektedir. Bilindiği gibi mükelleflerden en az kayıp ve maliyetle, diğer vergiler gibi, emlak vergilerinin de sağlıklı toplanabilmesi hususu belediye yönetimlerinin hem amacı hem de görevidir. Bu görevin sağlıklı işleyebilmesi için öncelikle kayıt dışı mükelleflerin tespit edilmesi gerekmektedir. Eğer saptanamıyorsa vergi adaleti ve gelir dağılımı açısından eşitsizliklerin ortaya çıkacağını söylemek mümkündür.

Bir diğer husus olarak taşınmazların değerlendirme çalışmaları yapılırken, vatandaşların belediyelerle karşı karşıya gelmemeleri amacıyla mevzuatlarda revizyon ya da değişiklik yapılarak, sorumlulukların paylaştırılabilmesi ve yerel demokrasinin vergiler anlamında da sağlanabilmesi için özel sektörden de yararlanma yoluna gidilmelidir. Takdir komisyonları tarafından yapılacak olan değerlemelerde, mutlaka değerlendirme oranlarının piyasa fiyatına yakın tespitinin yapılması sağlanmalıdır. Bunun için de belediyeler ve Tapu ve Kadastro bölge/şube müdürlükleri arasında gerekli bilgi altyapı sisteminin oluşturulması sağlanmalıdır. Bu sayede değerlendirme oranları objektif kriterler çerçevesinde piyasa fiyatına yakın belirlenince, vatandaşlar tarafından da uygulama adil olarak algılanacak ve böylece emlak vergisinden alınan miktarı artırmış olacaktır. Adalet ve eşitlik ilkeleri dahilinde takdir işlemlerinin gerçekleştirilmesi sadece idarenin vicdanına bırakılmamalı, keyfi takdir yapılmasını önlenmesi içinde ayrıca objektif kriterler çerçevesinde tespitlerde bulunabilmek amacıyla da yasal düzenlemelerin bir an önce yapılması gerekmektedir. Taşınmaz değerlerinin tespiti hususunun objektif kriterlere uygun düzenlenmemesi, emlak vergisinden kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa ve arazi düzenlemesine kadar, uygulamada birçok sosyo-ekonomik problemi de beraberinde getireceği unutulmamalıdır.

KAYNAKÇA

- ALKAN, Mehmet, Recep NİŞANCI ve Volkan YILDIRIM, Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi”, Fen ve Mühendislik Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, Ocak 2006, s. 109-117.
- ALKAN, Muhammet, “Türk Vergi Hukukunda Emlak Vergisi Matrahının İncelenmesi ve Değerlendirilmesi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2010.
- ARSLAN, Cemal, “Yerel Yönetim Anlayışındaki Değişmeler ve Türkiye’de Belediye Gelirleri ve Harcama Politikaları 1982-2004”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2006.
- ATAR, Gülay, “Düzenleyici Etki Analizi ve Türkiye’de Belediye Gelirleri Üzerine Bir Uygulama ‘Konaklama Vergisi Örneği’ ”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010.
- CAN, Bilal, Zübeyr BÜLBÜL ve Veysel DAĞAŞAN, Açıklamalı ve İçtihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması, Türkiye Belediyeler Birliği Yayınları, Ankara, 2013.
- HACIKÖYLÜ, Canatay, “Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, 2009.
- HACIKÖYLÜ, Canatay ve Fethi HEPER, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Maliye Dergisi, Sayı 158, Ocak-Haziran 2010, 1-14.
- KARAARSLAN, Erkan, “Belediye Kanununa Göre Belediye Gelirleri ve Bunlardan Haczedilemeyecek Olanlar”, <http://www.erkankaraarslan.org/wp-content/uploads/2012/10/41.2-BELED%C4%B0YE-KANUNUNA-G%C3%96RE-BELED%C4%B0YE-GEL%C4%B0RLER%C4%B0-VE-BUNLARDAN-HACZED%C4%B0LEMEYECEK-OLANLAR.pdf> (Erişim Tarihi: 16.03.2014)

- KARASU, M.Arman ve Mehmet KARAKAŞ, Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı: Şanlıurfa Belediyesi Örneği, Maliye Dergisi, Sayı 163, Temmuz-Aralık 2012, s. 431-448.
- KIRAR, Bülent, "Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2008.
- OZANSOY, Ahmet, Emlak Vergisi Değerlerine Karşı Dava Açmada Süre Sorunu, Mevzuat Dergisi, Yıl 14, Sayı 160, Ocak 2014, s. 11-16.
- TARİN, Emine, "Yerel Yönetimlerde Emlak Vergisi Matrahının Tespiti, Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013.
- TÖREMEN, Emrullah, "2013 Yılında Yapılan Arsa Ve Arazi Takdirleri Sonrasında 2014 Yılı Emlak Vergisi Uygulaması", http://www.mahalliidarelerdergisi.org/2014_yili_emlak_vergisi_uygulamasi_icerik2243.html (Erişim Tarihi: 17.03.2014)
- YÜCE, Mehmet, Belediyelerin Hizmetleri ve Vergi Gelirleri Hakkında Bir Değerlendirme, Sayıştay Dergisi, Sayı 16, Ocak-Mart 1995, s. 20-29.
- Çekmeköy Belediyesi 2011 Yılı Faaliyet Raporu <http://cekmekey.bel.tr/yayinlarimiz> (Erişim Tarihi: 21.05.2014)
- Çekmeköy Belediyesi 2013 Yılı Faaliyet Raporu <http://cekmekey.bel.tr/yayinlarimiz> (Erişim Tarihi: 21.05.2014)