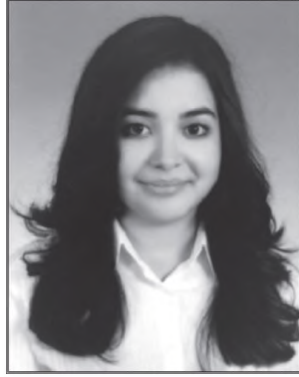




Erkan DOĞAN(*)



Nesibe ER(**)



Çağlar KÖKSAL(***)

EMEKLİLERİN EMLAK VERGİSİ KARŞISINDAKİ DURUMU

POSITION OF RETIREES AGAINST REAL ESTATE TAX

ÖZ

Belediyelerin önemli gelir kalemlerinden olan ve belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirilerek tahsil edilen emlak vergisi bina, arsa ve arazi vergisi olmak üzere üç kısımdan oluşmakta olup servet üzerinden alınan bir vergidir. Özünde gerçek ve tüzel kişilerin ödeme gücünü hesaba katmadığından dolayı objektif bir vergi olan emlak vergisi subjektif vergi unsurları içerisinde yer alan gelir veya servetin toplanması ve artan oranlı tarife uygulanması gibi konuları barındırmadığından kişisel durumları dikkate almamaktadır. Çalışmamızda kısaca emlak vergisi tarihçesine değinildikten sonra, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunan emekliler hakkında indirimli emlak vergisi uygulamasına değinilecektir.

Anahtar Kelimeler: Emlak vergisi, emekliler, indirimli bina vergisi

ABSTRACT

Real estate tax, which is a significant revenue source for municipalities, and calculated and collected by them, consists of three sections, building tax, urban land tax and rural land tax, and

(*) Vergi Müfettişi

(**) Vergi Müfettiş Yardımcısı

(***) Vergi Müfettiş Yardımcısı

thus is a wealth tax. Real estate tax, as opposed some other taxes, does not take into consideration and involve personal qualities such as income level and progressive tax rates. This study explores the history of real estate tax, and then continues to discuss the reduced real estate tax for retirees, who only receive pension from social security institutions that have specially been established by laws.

Keywords: Real estate tax, retirees, lowered building tax

1- GİRİŞ

M.Ö. 2000 yıllarında Çin’de ilk uygulamalarına rastlanılan ve hemen hemen her ülkede uygulanan emlak vergisi, ülkemizde de uygulanması eskiye dayanan bir vergi türüdür. Tanzimat devrinde bazı ıslahat hareketleriyle ancemaatin vergi (komşuca alınan vergi) adıyla tek seferde alınan bir vergi türü olarak başlayan emlak vergisi, II. Meşrutiyetten sonra arazi ve bina vergileri olarak birbirinden ayrılmış ve 1910 yılında musakkafat vergisi adı altında binalardan vergi alınmaya devam edilmiştir. Bu vergilerin uygulamasındaki bazı aksaklıkların giderilmesi için 1960’lı yıllarda birtakım düzenlemeler yapılsa da istenilen sonucu vermemiş ve yeni düzenlemeye gidilmesi ihtiyacı doğmuştur. Bunun neticesinde 1 Mart 1971 tarihinde bina ve arazi vergileri ile bunlarla ilgili ortak hükümler içeren 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu¹ yürürlüğe girmiştir.²

2- KISACA EMLAK VERGİSİ

Emlak Vergisi, gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetlerinde bulunan bina ve araziden alınan; mali kaynak sağlamak, vergi adaletini gerçekleştirmek, gelir ve servet dağılımındaki dengesizlikleri gidermek gibi sosyal amaçları olan bir servet vergisidir. Serveti vergilendirme nedeni, servetin bir vergi ödeme gücü olmasının yanı sıra diğer vergilerin, bireyin ödeme gücünü belirlemede yetersiz kalmasından dolayı ortaya çıkmıştır.

Kanun yürürlüğe girdiği dönemde emlak vergileri vergi daireleri tarafından tahsil edilirken, 04/12/1985 tarih ve 3239 sayılı Kanun ile Emlak Vergisi Kanunu 37’nci maddesinde yapılan değişiklik ile verginin tahsilatı belediyelere devredilmiştir. Emlak Vergisi 3030 Sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırlı ve mücavir alanları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bağlı bulunduğu il, ilçe ya da daha alt belediyelerce tahsil edilir. Yılda iki eşit taksit üzerinden ödenen emlak vergisinin birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti ise Kasım ayı içinde ödenmektedir. Emlak vergileri, ilgili belediyelerin veznelerine veya belediyenin çek hesap numarası yazılmak suretiyle Türkiye’nin herhangi bir PTT şubesinden de ödenebilecektir. Kanun’un 29’ncü maddesinde ise emlak vergisi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren “her yıl bir önceki yılın yeniden değerlendirme oranının (Vergi Usul Kanunu’nun Mükerrer 298. Maddesi (B) fıkrasına göre, Yeniden değerlendirme oranı, yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayında (Ekim ayı dahil) bir önceki yılın aynı dönemine göre Devlet İstatistik Enstitüsünün Toptan Eşya Fiyatları Genel Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranıdır. Bu oran Maliye Bakanlığınca Resmî Gazete ile ilân edilir) yarısı nispetinde artırılması” suretiyle bulunacağı belirtilmiştir. Aşağıdaki tabloda yıllar itibariyle üzerinden vergi alınan Emlak Vergisi türleri itibariyle tahsil edilen tutarlar yer almaktadır.

¹ 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır

² Küsmenoğlu İ. (2010) Vergi Tarihi, Oluş Yayıncılık A.Ş. , Ankara, Cilt 1, s.31. s.33. s.596.

Tablo 1: Yıllar İtibariyle Toplanan Emlak Vergisi Gelirleri³

Yıllar	Bina Vergisi	Arsa Vergisi	Arazi Vergisi	Toplam Emlak Vergisi Gelirleri
2006	955.739	415.533	25.081	1.396.353
2007	989.494	449.953	24.802	1.464.249
2008	1.231.193	458.957	27.316	1.717.466
2009	1.346.161	480.658	27.400	1.854.219
2010	1.860.182	771.265	37.916	2.669.363
2011	2.432.584	978.075	53.543	3.464.202
2012	2.509.759	971.881	46.432	3.528.072
2013	2.755.918	1.040.855	50.177	3.846.950
2014	2.270.293	838.926	38.960	3.148.179

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü

3- İNDİRİMLİ BİNA VERGİSİ UYGULAMASI

Emlak Vergisi Kanunu'na göre bina vergisinin mükellefi binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerdir. Kanun'un 4'üncü maddesinde daimi muaflıklar, 5'inci maddesinde ise geçici muaflıklar hükme bağlanmış olup kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından emekli olan kişiler kalıcı veya geçici muaflar arasında belirtilmemiştir.

Kanun'un "Nispet" başlıklı 8'nci maddesinin birinci fıkrasında bina vergisi oranları hüküm altına alınmıştır. Buna göre bina vergisi oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde iki olarak kabul edilmiş ve Bakanlar Kuruluna, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkisi verilmiştir.

4962 sayılı Kanunun değişik 15'nci maddesi ile Emlak Vergisi Kanunu'nun 8'nci maddesinin ikinci fıkra hükmü değiştirilmiştir. Buna göre Bakanlar Kuruluna, 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, 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 sifıra kadar indirme yetkisi verilmiştir. 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Kanunun 22'nci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "gazilerin," ibaresinden sonra gelmek üzere "özürlülerin," ibaresi eklenmiş ve 25/4/2013 tarihli ve 6462 sayılı Kanunun 1'inci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" şeklinde değiştirilmiştir.

³ www.muhasabat.gov.tr (Yayınlar-Raporlar/Genel Yönetim Mali İstatistikleri/Belediyeler Bütçe İstatistikleri) adresindeki mahalli idarelere ait istatistik verilerinden tarafımızca oluşturulmuştur. Erişim Tarihi: 26 Mayıs 2015

Aşağıdaki Tablo 2’de binanın niteliğine ve bulunduğu yere göre bina vergisi oranları yer almaktadır.

Tablo 2: Meskenlerde Emlak Vergisi Oranları

Oran yapısı	Binanın niteliği	Binanın Bulunduğu Yer	Mükellefin Durumu	Oranı (Binde)
Normal	Konut			1
	Konut Dışı			2
Artırımlı	Konut	Büyükşehir sınırları ve bunların mücavir alan içi		2
	Konut Dışı	Büyükşehir sınırları ve bunların mücavir alan içi		4
İndirimli	Konut 200 m ² ’yi geçmeyen tek meskene sahip olunması halinde		Hiçbir geliri olmayanlar	0
			Sadece Sosyal güvenlik kurumlarından aylık alanlar	0
			Gaziler, şehitler, dul ve yetimleri	0

Kaynak: <http://www.ivdb.gov.tr/pratik/oranlar/emlakverorn.htm> Erişim Tarihi: 02 Haziran 2015

Emlak Vergisi Kanunu’nun 8’inci maddesinin Bakanlar Kuruluna vermiş olduğu yetkiye istinaden alınan 29/12/2006 tarih ve 11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Türkiye sınırları içinde tek meskeni olup, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlere, emeklilere, engellilere, gazilere, şehitlerin dul ve yetimlerine ait brüt 200 m²’yi geçmeyen tek meskenin bina vergisi oranının 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmesi kararlaştırılmıştır.

Bakanlar Kurulu kararına göre emeklilerin indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilmesi, Türkiye sınırları içinde “tek meskene” sahip olmaları şartına bağlanmıştır. Birden fazla meskeni olan emekliler ile birden fazla meskende hissesi bulunan emeklilerin meskenleri için indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır. Tek meskene hisse ile sahip olunması halinde indirimli vergi oranı, meskenin vergi değerinin hisseye isabet eden kısmına uygulanacaktır.

Emeklilerin indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanmasına ilişkin usul ve esaslar 38, 43, 44, 45 ve 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde açıklanmıştır. İndirimli emlak vergisi uygulamasında dikkat edilmesi gereken koşullar ve ilgili diğer hususlar kanun, tebliğ ve özelgelere (mukteza) göre aşağıda açıklanmaya çalışılmıştır.

3.1- Hiçbir Geliri Olmadığının Belgelenmesi

Emlak Vergisi Kanunu’nun 8’inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan hükme göre; kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumları dışında hiçbir geliri olmadığını belgeleyen mükellefler indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilecektir. Ancak, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on se-

kiz yaşını doldurmamış olan kişiler uygulamadan hariç tutulmuştur. Dolayısıyla kendisine kanunen bakmakla mükellef kimsesi bulunan 18 yaşını doldurmamış çocukların 200 m²'yi geçmeyen mesken binalarına ait verginin hesabında bu indirimden faydalanılması mümkün olmayıp, normal bina vergisi oranı uygulanacaktır. Ancak, herhangi bir geliri olmayan çocuğa kanunen bakmakla mükellef olan veli veya vasi de, herhangi bir geliri bulunmadığını belgelerse, 18 yaşını doldurmamış bulunan çocuğun sahip olduğu tek meskene ait bina vergisinin hesabında indirimli vergi oranı uygulanabilecektir. Söz konusu düzenlemede kişinin geliri olmadığının tevsikine ilişkin usul ve esasları belirleme yetkisi Maliye Bakanlığına verilmiştir.⁴

38 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde; hiçbir geliri olmadığını beyan eden mükelleflerin, indirimli vergi oranından yararlanabilmeleri için, hizmet karşılığı elde edilen ücret geliri, ticari, sınai ve mesleki faaliyet geliri, zirai faaliyet geliri, menkul ve gayrimenkul geliri, faiz ve temettü geliri veya benzeri türden bir gelirin olmaması gerektiği düzenlenmiştir.

Buna karşın 45 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde gelirin sürekli olması özelliği de dikkate alınarak az tutarda dahi olsa faiz geliri bulunanlar da ayrıca düşünülmüştür. Hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ile geliri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların elde ettikleri ve yıllık tutarı toplamı bina vergisi indiriminden yararlanan yıldan bir önceki yılda geçerli olan Gelir Vergisi Kanununun 103'üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2015 yılı için 29.000 TL) geçmeyen her türlü menkul sermaye iradı gelirleri, indirimli bina vergisi oranından yararlanmaya engel değildir.

3.2- Gelirleri Münhasıran Kanunla Kurulan Sosyal Güvenlik Kurumlarından Aldıkları Aylıktan İbaret Bulunanlar (Emekliler)

Emeklilik, insanların çalışma gücü ve yeteneklerini yitirip, çalışma hayatından ayrılmalariyla gelir kaynaklarının ortadan kalkması üzerine kazandıkları sosyal bir vatandaşlık hakkıdır.⁵ İndirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmek için Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulan sosyal güvenlik kuruluşlarından (Emekli Sandığı, Bağ-Kur, SSK -bugünkü adıyla SGK) emekli olunması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmamış kurum ve sandıklardan emekli maaşını alan kişiler indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanamayacaktır. Buna göre, Almanya devletinden emekli maaşı alan Ahmet Bey'in geliri sadece emekli maaşından ibaretse, diğer şartları taşıması halinde dahi indirimli bina vergisi uygulamasından faydalanamayacaktır.

Mükellefin kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumundan birden fazla maaş almakta olması, indirimden yararlanılmasına engel değildir.⁶ Örneğin Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan emekli maaşının yanı sıra eşten dolayı da ölüm aylığı alınması durumunda belirtilen diğer şartları taşımak kaydıyla indirimli bina vergisi oranından yararlanılması mümkün bulunmaktadır. Ancak emekli olduktan sonra başka bir işte çalışanlar emekliler, indirimli bina vergisinden yararlanamazlar. Çünkü emekli olsa da aylığının sadece sosyal güvenlik kuruluşlarından alınmış olması gerekmektedir.

⁴ Aydın, F., 2014, Mart, Hiçbir Geliri Olmayanlara Ait Binalarda İndirimli Emlak Vergisi Uygulaması, Lebib YalkınMevzuat Dergisi, s 2

⁵ Türkiye'de emeklilik sistemi ve genel sosyal güvenlik sistemi sigortası sistemi nedir? http://tr.wikipedia.org/wiki/_emeklilik_ve_genel_sosyal_guvenlik_sigortasi_sistemi Erişim Tarihi: 02 Haziran 2015

⁶ İzmir VDB'nin 17/07/2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01[8-2012/1]-686 sayılı özeldesi

İndirimli bina vergisi uygulamasından yararlanmak için yukarıda belirtilen şartları taşıyan kişilerin Belediye'ye bildirimde bulunması gerekmektedir. Mükelleflerden durumlarını kanıtlayıcı herhangi bir belge talep edilmeyecektir. 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile yeniden yapılan düzenleme sonucunda; hiçbir geliri olmayan mükelleflerin indirimli vergi oranından yararlanmaları için sadece aşağıda gösterilen “Hiçbir Geliri Olmayanların Tek Meskenlerine Ait Taahhüt Belgesi”ni ilgili belediyeye vermeleri yeterli olup başka bir belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak başka bir gelir elde etmeye başlayan ve birden fazla meskene sahip olma durumları ortaya çıkan mükellefler bu durumu bağlı bulundukları belediyeye bildirmek zorundadırlar.

Tablo 3: Hiçbir Geliri Olmayanların Tek Meskenlerine Ait Taahhüt Belgesi

Tarih:/...../.....

.....**BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesi uyarınca aşağıda vasıfları açıklanan meskenime indirimli bina vergisi oranı uygulanmasını talep ediyorum.

Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında brüt yüzölçümü 200 m²'yi geçmeyen tek meskenim dışında başka meskenim bulunmamakta olup bu mesken muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla değil, daimi olarak kullanılmaktadır.

Bu bilgilerin doğruluğunu kabul eder, gereğini arz ederim.

ADRES:

MÜKELLEF

Adı ve Soyadı
(İmza)

GAYRİMENKULÜN:

Bina Vergisi Sicil No:

Belediyenin Adı :

Mahallesi :

Cadde ve Sokağı :

Kapı ve Daire No :

Pafta No :

Ada No :

Parsel No :

3.3- Gaziler, Engelliler, Şehitler, Dul ve Yetimler

Gazi ve şehitler ile dul ve yetimlerin bina vergisi indiriminden yararlanabilmesi için herhangi bir faaliyet veya gelir şartı yoktur. Bu kişiler her hal ve takdirde bina vergisi indiriminden yararlanacaklardır. Engelli kişiler ise engellilik durumlarını tam teşekküllü Devlet hastanesinden almış oldukları sağlık kurulu raporu ile belgelendirmeleri gerekmektedir. Dolayısıyla eşlerin her ikisinin de engelli olması ve evlerinin brüt 200m²'nin altında olması şartıyla, çalışıyor olsalar ve 500.000 TL üzerinde kira ve faiz gelirleri olsa dahi emlak vergisi ödemeyeceklerdir.

4- İNDİRİMLİ BİNA VERGİSİ UYGULAMASINDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR**4.1- Mesken Yüzölçümünün 200 m²'yi Aşmayan Tek Mesken Olması Koşulu**

İndirimli emlak vergisi uygulaması, emeklinin sahip olduğu 200 m²'yi geçmeyen tek meskenle ilgilidir. Meskenin yüzölçümü brüt olarak hesaplanacaktır. Örneğin, eşiyle birlikte brüt 300 m² eve 1/2 hisseli sahip olan emekli Mümtaz Bey hissesine 150 m² isabet etmesine rağmen evin toplam m²'si esas alındığı için indirimli emlak vergisinden yararlanamayacaktır.⁷ Meskenin 200 m²'yi aşması ya da sahip olunan gayrimenkulün mesken değil işyeri olması⁸ durumlarında indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanılamayacaktır. İndirimin uygulanması için emeklinin hisseli de olsa tek meskene sahip olması gereklidir.⁹ Birden fazla meskeni olanların veya birden fazla meskende hisseye sahip olan emekli kişilerin meskenlerine indirimli vergi oranı uygulanmayacaktır. Örneğin, emekli Mehmet Bey'in birinci meskenin yüzölçümü 150 m², ikinci meskenin yüzölçümü ise 120 m² ve iki ayrı meskende 1. Dairede %50, 2. Dairede %40 hissesi mevcut olduğunu düşünelim. Söz konusu dairelerden emekli Mehmet Bey'in hissesine isabet eden yüzölçümleri 1. Daireden 75 m², 2. Daireden 48 m² isabet eden yüzölçümleri toplamı Emlak Vergisi Kanununda belirtilen brüt 200 m² yüzölçüm sınırını aşmamasına rağmen, tek mesken kuralı ihlal edildiğinden dolayı her iki daire için emlak vergisi ödemek zorundadır.

4.2- Yazlık Evler İçin İndirimden Yararlanma İmkânı

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasının sonunda "muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hükmün uygulanmayacağı" düzenlenmiştir. Dolayısıyla ülke sınırları içinde emekli kişilerin tek evi olsa dahi, söz konusu ev muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılıyorsa (yazlık vb.) indirimli vergi oranı uygulamasından yararlanamayacaktır. Ancak emekli kişinin söz konusu meskende yılın tamamında oturması ve diğer şartları sağlaması durumunda indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilecektir. Örneğin Vergi Müfettişi Bay A'nın Keçiören'de 135 m² evi olduğunu düşünelim. Bay A'nın emekli öğretmen eşinin Marmaris'te 123 m² evi olsun, ancak emekli öğretmen eş evi muayyen zamanlarda kullanmaktadır. Vergi Müfettişi Bay A indirimden yararlanmak için gereken şartları taşıması halinde emlak vergisi ödemezken emekli öğretmen eş gerekli şartları taşısa dahi yazlık evi muayyen zamanlarda kullandığından emlak vergisini ödemekle yükümlüdür.

4.3- Aarsalarda Muafiyetten Faydalanma Durumu

İndirimli vergi uygulaması kanunun amir hükmü gereğince sadece meskenlere yönelik olup emeklilere ait işyerleri, arsa ve araziler, depo vb. yapılar indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanmamaktadır. Örneğin Çukurambar'da 180 m² büyüklüğünde dairede oturan ve iki arazisi olan emekli kişi, evi için emlak vergisi ödemezken arazileri için emlak vergisi ödeyecektir.

⁷ Konya VDB 4.4.2011 tarih ve EML-2/75-24 sayılı özelge

⁸ İstanbul VDB'nin 08/09/2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1538 sayılı özelgesi

⁹ GİB 12/06/2007 Tarih ve B.07.1.GİB.0.66/6654-256-52977 sayılı özelgesi

4.4- Eşlerden İkisinin de Evi Olması ve Birinin Kiraya Verilmesi

Geliri kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret olan emekli ile hiçbir geliri olmadığını taahhüt eden ev hanımının birer tane evi olması durumunda; evlerden birinde ikamet edilip diğer evin kiraya verilmesi durumunda kiraya verilen evin kira getirisi dolayısıyla emlak vergisinin ödenmesi gerekmektedir.¹⁰ Ayrıca evi olan ancak lojmanda oturan emekli, evini kiraya vermemesi şartıyla indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilecektir.¹¹ Lojmanda oturan Vergi Müfettişi Bay A'nın memur emeklisi eşinin sahip olduğu ev kiraya verilmemesi şartıyla emlak vergisi ödemeyecektir.

4.5- Bizzat Oturulmayan Konutu Kiraya Verip Kirada Oturma

38 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, sahip olduğu tek meskeni kiraya verip, kirada oturan kişilerin diğer şartları taşımaları şartıyla indirimli bina vergisi oranından faydalanabilecekleri düzenlenmiştir. İndirimli bina vergisi oranının uygulanması için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır. Bu nedenle, sahip olduğu büyüklüğü 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni boş tutan, kiraya veren veya bedelsiz olarak bir başkasının kullanımına bırakarak başka bir konutta kirada oturanlar kişilerde diğer şartları taşımaları şartıyla indirimli bina vergisi oranından yararlanabileceklerdir.¹² Kiraya verilen evin kira gelirinin, kiralanan ev için ödenen kira tutarından fazla olmasının önemi yoktur.¹³

4.6- Muafiyet Şartlarını Taşımaya Rağmen Emlak Vergisi Ödeyen Emeklinin Durumu

Emekli kişiler şartları sağlaması halinde indirimli (yüzde sıfır) emlak vergisi uygulamasından yararlanabilirler. Ancak emekli kişiler söz konusu uygulamanın farkında olmadan emlak vergisini ödemeleri halinde, ödedikleri vergiyi Vergi Usul Kanunu düzeltme maddeleri hükümlerince geri alabilirler.¹⁴ Buna göre 213 sayılı VUK'un¹⁵ 118'inci maddesinde açık olarak vergiye tabi olmayan veya vergiden muaf bulunan kimselerden vergi alınması ve vergi mevzuuna girmeyen veya vergiden müstesna bulunan gelir, servet, madde, kıymet, evrak ve işlemler üzerinden vergi istenmesi veya alınmasını vergilendirme hatası olarak tanımlanmıştır. Bu hükme istinaden indirimli emlak vergisi uygulamasının farkında olmayarak emlak vergisi ödeyen emekliler VUK'un 120'nci maddesi hükmü ve özetler doğrultusunda düzeltme dilekçesi vererek belediyelerden iade talebinde bulunabilirler. Şayet tahsilat birimi tarafından gerekli düzeltme yapılmaz veya 60 gün içinde dilekçeye yanıt verilmezse, şikayet yolu ile (dilekçe ile) GİB'e başvurulabilir ve GİB'in vereceği olumlu cevaba rağmen ilgili belediye tarafından gerekli iade işleminin yapılmaması durumunda 30 gün içinde Vergi Mahkemesi'ne dava açabilirler. İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 11 Nisan 2011 tarih ve 258 sayılı özelgesinde geçmişe dönük ödenen verginin iadesi hakkında düzeltme zamanaşımı süresi göz önünde bulundurulmak suretiyle geçmişe yönelik olarak indirimli bina vergisi oranından yararlanabileceği belirtilmiştir.¹⁶ Buna

¹⁰ İstanbul VDB'nin 06/04/2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-246 sayılı özelgesi

¹¹ Kayseri VDB'nin 21/03/2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.38.15.01-EMLAK-20-25-19 sayılı özelgesi

¹² Ankara VDB'nin 14/03/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.06.17.02-175-1-358 sayılı özelgesi

¹³ Ahmet Özansoy, 20 soruda emlak vergisi muafiyeti, <http://t24.com.tr/haber/20-soruda-emlak-vergisi-muafiyeti230544>, Erişim Tarihi: 12.06.2015

¹⁴ Kızılot, Ş., 2014, Nisan, Emekliler, Ev Hanımları, İşsizler ve Engelliler Ödedikleri Emlak Vergisini Nasıl Geri Alabilirler, 16.04.2014 tarihli Hürriyet Gazetesi

¹⁵ 10/1/1961 tarihli ve 10703 – 10705 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

¹⁶ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığının 11 Nisan 2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-258 sayılı özelgesi

göre 2015 yılı içinde yapılacak iade başvurularında, 2010 yılı dahil olmak üzere 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarına ilişkin geçmişe yönelik olarak emlak vergisi iadesi talebinde bulunabileceklerdir.

5- SONUÇ

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden, 29/12/2006 tarih ve 11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2007 ve sonrası yıllara ilişkin emekli aylığı dışında hiçbir geliri olmadığını belgeleyen emeklilere, Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması şartıyla indirimli bina vergisi uygulamasından faydalanma imkanı getirilmiştir. Söz konusu şartları taşıyan emekliler, emlak vergisi mükellefi olmasına rağmen emlak vergisi ödeme yükümlülükleri bulunmamaktadır. Özellikle emekliler için mali imkân sağlayan bu uygulama, vergilemenin sosyal bakımdan gelişmesini sağlarken aynı zamanda vergi kolaylığı da sağlamaktadır.

Ancak emekli olup ücretli olarak çalışanlar veya GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen tutar üzerinde (2015 yılı için 29.000 TL) faiz, repo, kar payı, temettü vb. menkul sermaye iradı elde eden kişiler emlak vergisi ödemeye devam edeceklerdir.

Ayrıca geçmiş yıllarda sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından haberdar olmadan emlak vergisi ödeyen emekliler ilgili belediyeye başvurduğu tarihten itibaren düzeltme zamanaşımı süresi içinde ödedikleri emlak vergisini iade alabileceklerdir.

KAYNAKÇA

- 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 10/1/1961 tarihli ve 10703 - 10705 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
- Küsmenoğlu İ., 2010, Vergi Tarihi, Oluş Yayıncılık A.Ş. , Ankara, Cilt 1, s.31. s.33. s.596.
- Aydın, F., 2014, Mart, Hiçbir Geliri Olmayanlara Ait Binalarda İndirimli Emlak Vergisi Uygulaması. Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi.Syf 2
- Kızıllıot, Ş., 2014, Nisan, Emekliler, Ev Hanımları, İşsizler ve Engelliler Ödedikleri Emlak Vergisini Nasıl Geri Alabilirler. Hürriyet Gazetesi. Ankara: 16.04.2014 tarihli Hürriyet Gazetesi
- Ahmet Ozansoy, 20 soruda emlak vergisi muafiyeti, <http://t24.com.tr/haber/20-soruda-emlak-vergisi-muafiyeti> 230544, Erişim Tarihi: 12 Haziran 2015
- Ankara VDB'nin 14/03/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.06.17.02-175-1-358 sayılı özelgesi
- GİB 12/06/2007 Tarih ve B.07.1.GİB.0.66/6654-256-52977 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB'nin 08/09/2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1538 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB'nin 06/04/2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-246 sayılı özelgesi
- İstanbul VDB'nin 11/04/2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-258 sayılı özelgesi
- İzmir VDB'nin 17/07/2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01[8-2012/1]-686 sayılı özelgesi
- Kayseri VDB'nin 21/03/2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.38.15.01-EMLAK-20-25-19 sayılı özelgesi
- Konya VDB 4.4.2011 tarih ve EML-2/75-24 sayılı özelge
- Türkiye'de emeklilik sistemi ve genel sosyal güvenlik sistemi sigortası sistemi nedir? http://tr.wikipedia.org/wiki/_emeklilik_ve_genel_sosyal_guvenlik_sigortasi_sistemi, Erişim Tarihi: 02 Haziran 2015
- www.muhasabat.gov.tr (Yayınlar-Raporlar/Genel Yönetim Mali İstatistikleri /Belediyeler Bütçe İstatistikleri) adresindeki mahalli idarelere ait istatistik verilerinden tarafımızca oluşturulmuştur. Erişim Tarihi: 26 Mayıs 2015