



Kimler Emlak Vergisi ödememez?

Ülkemizde servet edinen ve bu servetini, taşınır ve taşınmazlarda değerlendirenler, belirli dönemler itibarıyla servet vergisi ödemek durumunda kalıyor. - 11.11.2015

Servet vergileri; Emlak Vergisi, Motorlu Taşıtlar Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi, Değer Artış Kazancı, Arızı Kazançlar gibi farklı isimler adı altında toplanır. Bu vergilerin bir kısmı servetin el değiştirmesi veya servet konusu malın satılması esnasında alınırken, bir kısmı da sadece servet konusu mala sahip olma sebebiyle alınır.

Emlak Vergisi de Türkiye'de bir gayrimenkulü bulunanların ödemeleri gereken bir vergidir. Gayrimenkullerden kasıt, bina (konut veya işyeri) arsa ve arazilerdir. Bu ve buna benzer varlıklara sahip olanlar, gayrimenkullerin ilk iktisabında veya inşaatın tamamlanması ya da gayrimenkulün kullanılış tarzının değişmesi gibi durumlar ortaya çıktığında, gayrimenkulün bulunduğu belediyeye bildirimde bulunmalı. Bildirimde mükellefe ait bilgilere, gayrimenkule ait adres ve tapu bilgileri ile gayrimenkulün özelliklerine (kullanılış şekli, kalorifer, asansör veya edinim tarihi gibi) yer verilir. Emlak Vergisi 1970 yılından beri belediyeler tarafından toplanıyor. Bu vergi gayrimenkulün türüne göre farklılıklar gösterir. Ayrıca büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde olan gayrimenkuller için vergi oranı iki kat olarak uygulanır.

Sene başında 4 yılda bir belirlenen değerler üzerinden tahakkuk eden Emlak Vergisi, mayıs ve kasım ayları sonuna kadar olmak üzere iki taksitte ödenir. Bu yılki Emlak Vergisi'nin ikinci taksidi bu ayın sonuna kadar ödenmesi gerekiyor. Aynı şekilde konutlar dışındaki binalar (işyeri ve diğer şekilde kullanılan binalar) için, Çevre Temizlik Vergisi'nin 2. taksidinin de bu ayın sonuna kadar ödenmesi gerekiyor. Bu vergi konutlarda su faturalarıyla tahsil ediliyor. Konut dışındaki binalar (işyeri ve diğer şekilde kullanılan binalar) için ise belediyeler tarafından her senenin ocak ayında yıllık olarak tahakkuk ettiriliyor. Tahakkuk ettirilen bu vergi Emlak Vergisi'nin taksit dönemlerinde ödeniyor. Ödemeler doğrudan belediyeye yapılabileceği gibi, vergi daireleri ve anlaşmalı bankalar vasıtasıyla da yapılabiliyor.

İşsizler, ev hanımları ve engelliler

Her dönemde hatırlattığım üzere bu yıl da bazı emlak sahiplerinin durumlarını belgelemeleri halinde Emlak Vergisi ödemeyeceğini hatırlatayım. Özellikle seçim ekonomisinden kaynaklanan harcamalar ile seçim vaatlerini gerçekleştirmek için vergilere zam geleceği konuşulan bu dönemde, daha az vergi ödemeyi herkes isteyecektir. Herhangi bir geliri olmayan emekliler, özörlöler, gaziler, şehitlerin dul ve yetimleri, hiçbir geliri olmayan işsizler ve ev hanımları, brüt alanı 200 metrekareyi aşmayan ve sadece tek bir konut sahibi olmaları halinde Emlak Vergisi ödemez. İndirimli (sıfır) vergi oranından faydalanılması için, konutta bizzat oturmak şartı aranmıyor. Bu sebeple, sahip oldukları tek konutu kiraya verip, kirada oturanlar da diğer şartları taşımak kaydıyla, indirimli vergi oranından faydalanabilir.

Birden fazla konutu olanlar ise bu konutlarından biri için bile sıfır oranlı Emlak Vergisi'nden faydalanamaz. Aynı şekilde, ara sıra dinlenmek maksadıyla gidilen yazlık veya dağ evi gibi konutlar da bu vergi muafiyetinin dışında. Ancak her mevsim yazlık evinde ikamet edenler diğer şartları taşıyorsa indirimli oran avantajından faydalanarak vergi ödemiyor. Hisseli dahi olsa, iki ya da daha fazla konutu olanlar, bütün konutları için Emlak Vergisi yatırmak zorunda. Emekliler (emekli aylığı dışında), işsiz ve ev hanımları, herhangi bir gelir elde ederse aynı şekilde bu avantajı kaybediyor.

Yukarıdaki gruba girip sadece tek konutu olanlar; belediyelere müracaat ederek söz konusu şartları taşıdıklarını (emekli, özörlö, gazi, işsiz vs.) bildirerek taahhütname doldurup, Emlak Vergisi'ni ödemeyebilir. Tabii bu durumlarını ispatlamaları gerekiyor. Mesela bir özörlö sağık raporu sunarak bunu ispatlamalı. Özür derecesinin bu avantajdan faydalanmak için önemi bulunmuyor. Şehitlerin yetim ve dullarının, gazilerin de durumu ispatlayıcı belgeleri belediyece talep edilebilir. Bu belgelerin taahhüt belgeleri veya formlarla birlikte durumu açıklayan bir dilekçeye eklenip belediyeye verilmesi gerekiyor.

Ayrıca bu istisnanın sadece konutlar için getirildiğini, arsa, arazi gibi diğer gayrimenkuller için geçerli olmadığını hatırlatalım.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA