İSTANBUL / 2025

1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU

Rıza CEYLAN
Vergi Müfettişi

- **BİNA VERGİSİ**
- **ARAZİ VERGİSİ**
- **DEĞERLİ KONUT VERGİSİ**

BİLGİ NOTU:

BU SUNUM 1319 SAYILI KANUNUN DAHA İYİ ANLAŞILABİLMESİ İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. HER SAYFADA KANUN MADDE NUMARASINA YER VERİLMİŞ OLUP KANUN METNİNDE YER ALAN ANCAK UYGULAMADA KULLANIMI KISITLI OLAN BAZI MADDELER İLE YETKİ MADDELERİ TENZİL EDİLMİŞTİR. “İNCİ, UNCU, ÜNCÜ” GİBİ SIRA BİLDİREN SAYILARIN SONUNA NOKTA (.) İŞARETİ KONULMUŞTUR. HER SAYFANIN SOL ÜST KISMINDA İLGİLİ MADDENİN YER ALDIĞI KISIM VE BÖLÜM BİLGİLERİ YER ALMAKTADIR.

FAYDALI OLMASI DİLEĞİYLE…

SORUMLULUK REDDİ: KANUN UYGULAMASINDA İHTİLAFA DÜŞÜLEN HALLERDE 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNUNA BAKILMALIDIR.
BU SUNUM BİLGİLENDİRME AMAÇLI OLARAK HAZIRLANMIŞTIR.

1. KISIM - BİNA VERGİSİ

BİRİNCİ BÖLÜM - Mükellefiyet

- MADDE 1 - Mevzu
- MADDE 2 - Bina Tabiri
- MADDE 3 - Mükellef

İKİNCİ BÖLÜM - Muaflık ve İstisnalar

- MADDE 4 - Daimi Muaflıklar
- MADDE 5 - Geçici Muaflıklar
- MADDE 6 - (Mülga)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - Matrah ve Nispet

- MADDE 7 - Matrah
- MADDE 8 - Nispet
- MADDE 9 - Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - Verginin Tarh ve Tahakkuku

- MADDE 10 - Beyan Esası - (Mülga)
- MADDE 11 - Verginin Tarh ve Tahakkuku

2. KISIM - ARAZİ VERGİSİ

BİRİNCİ BÖLÜM - Mükellefiyet

- MADDE 12 - Mevzu
- MADDE 13 - Mükellef

İKİNCİ BÖLÜM - Muaflık ve İstisnalar

- MADDE 14 - Daimi Muaflıklar
- MADDE 15 - Geçici Muaflıklar
- MADDE 16 - Arazi Vergisinde İstisna

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - Matrah ve Nispet

- MADDE 17 - Matrah
- MADDE 18 - Nispet
- MADDE 19 - Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - Verginin Tarh ve Tahakkuku

- MADDE 20 - Beyan Esası - (Mülga)
- MADDE 21 - Verginin Tarh ve Tahakkuku

MEVZU

MADDE 1

Türkiye sınırları içinde bulunan **binalar** bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

BİNA TABİRİ

MADDE 2

Bu kanundaki bina tabiri, **yapıldığı madde ne olursa olsun**, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır.

Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

MÜKELLEF

MADDE 3

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 müteselsilen sorumlu olurlar.**

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

Aşağıda yazılı binalar, **kiraya verilmemek** (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) **şartıyla** Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. [(a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)]

- **a)** Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;
- **b)** İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait;

  aa) Su, elektrik, hava gazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları;

  bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;

c) Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları;

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

d) Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müştemilatı;

e) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

f) Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;

g) Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı;

h) Zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makina ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcek haneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları;

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

i) Su ürünleri müstahsillerinin istihsalde kullandıkları ağ ve alet depoları, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerdeki işçi ve balıkçı kulübe ve barakaları;

(Yukarıda "h" ve "i" fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkur fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)

j) Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile, demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait depo; elektronik, elektrik ve mekanik sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksirut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarında ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz);

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

k) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

l) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müştemilatı (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;

m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar;

n) Enerji nakil hatları ve direkleri.

o) Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Gene Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla);

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

p) Tarım kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binaları.

r) Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Andlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlara ait özel okul binaları.

- **s)** Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.

t) Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)

u) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 4

v) Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımı amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi),

- **y)** 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait binalar.
- **z)** 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar.

GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 5

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Yeni Türk Lirasından* az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satınalma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki muaflık hükmü kalan süre için uygulanır.

Mevcut binalara ilave yapılması halinde, 33. maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır. (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takibeden bütçe yılından itibaren düşer.

b) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 5

c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (Deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takibeden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)

Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.

Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 5

d) Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (Bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muaftır.

e) Planlama Teşkilatınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınai tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

f) (Mülga)

g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkur fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)

MADDE 6: (MÜLGA)

MATRAH

MADDE 7

Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan **vergi değeridir.**

Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz.

NİSPET

MADDE 8

Bina vergisinin oranı meskenlerde **binde bir**, diğer binalarda ise **binde ikidir.** Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

Cumhurbaşkanı, 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, 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 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.

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, **arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır.**

MÜKELLEFİYETİN BAŞLAMASI VE BİTMESİ

MADDE 9

Bina vergisi mükellefiyeti;

a) 33. maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, **bu olayların vuku bulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer.**

Oturulması ve kullanılması kanunların verdiği yetkiye dayanılarak yasak edilen binaların vergileri, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, **bu olayların vukua geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.**

BEYAN ESASI

MADDE 10: (MÜLGA)

VERGİNİN TARH VE TAHAKKUKU

MADDE 11

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında,

b) 33. maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

VERGİNİN TARH VE TAHAKKUKU

MADDE 11

c) 33. maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

29. maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. (BKZ: MADDE 29: Vergi Değeri)

Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29. maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi, **her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.**

Bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaya ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

MEVZU

MADDE 12

Türkiye sınırları içinde bulunan **arazi ve arsalar** bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir.

Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

MÜKELLEF

MADDE 13

Arazi Vergisini, **arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.**

Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, **hisseleri oranında mükelleftirler.** Elbirliği mülkiyette malikler **vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.**

Mülkiyeti ihtilaflı bulunan arazi için mutasarrıfı bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilafın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilafla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren **bir yıl içerisinde başvurmaları şartıyla** kendilerine ret ve iade olunur.

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 14

Aşağıda yazılı arazi **kiraya verilmemek** (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) **şartıyla** Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır. [(a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.]

- **a)** Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;
- **b)** İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen:

  aa) Su, elektrik, hava gazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi;

  bb) Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;

c) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);

d) Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik ve konsolosluk binaları gerekse elçilerin ikametlerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;

DAİMİ MUAFLIKLAR

MADDE 14

e) Mezarlıklar.

- **f)** Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar.

g) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit (1) usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)

h) Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller.

- **ı)** 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait arazi ve arsalar.

i) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.

- **j)** 4749 sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar.

GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 15

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muaftır.

a) Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere **ağaçlandırılan arazi 50 yıl**;

b) Toprak ve topoğrafik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetişmelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısıyla üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle **yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl**;

c) Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle **ağaçlık, meyvelik, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl**;

d) **Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi** (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar), **Cumhurbaşkanınca serbest bölge ilan edilen arazi** (Kullanıcı lehine tapuda tescilin yapılacağı tarihe kadar).

GEÇİCİ MUAFLIKLAR

MADDE 15

e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler **Yatırım Teşvik Belgesi süresince**.

Geçici olarak muaflıktan istifade için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyetler, **arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takibeden bütçe yılından başlar.** Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir ve yürürlüğe konulur.

ARAZİ VERGİSİNDE İSTİSNA

MADDE 16

Mükelleflerin **bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin** (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk Lirası* Arazi Vergisinden müstesnadır. Bu miktarı üç misline kadar artırmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.

Bu hükmün tatbikatında mükellef ile eş ve velayet altındaki çocuklara ait arazi değerleri toplu olarak nazara alınır.

Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide **mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.**

MATRAH

MADDE 17

Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan **vergi değeridir.**

NİSPET

MADDE 18

Arazi vergisinin oranı **binde bir**, arsalarda ise **binde üçtür.** Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

MÜKELLEFİYETİN BAŞLAMASI VE BİTMESİ

MADDE 19

Arazi vergisi mükellefiyeti;

a) 33. maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, **bu olayın vuku bulduğu tarihi takibeden taksitten itibaren sona erer.**

Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine **yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.**

Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergiler, **bu olayların vukua geldiği tarihleri takibeden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz.**

Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, **inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona erer.**

BEYAN ESASI

MADDE 20: (MÜLGA)

VERGİNİN TARH VE TAHAKKUKU

MADDE 21

Arazi vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

b) 33. maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

VERGİNİN TARH VE TAHAKKUKU

MADDE 21

c) 33. maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

29. maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. (BKZ: MADDE 29: Vergi Değeri)

Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29. maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan arazi vergisi, **her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.**

Bir il veya ilçe sınırları içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan araziye ait arazi vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

MUAFLIK VE İSTİSNA HÜKÜMLERİNİN BU KANUNDA YER ALMASI ESASI

MADDE 22

Bina ve Arazi Vergileri ile ilgili muaflık ve istisna hükümleri **bu kanuna eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle** düzenlenir.

BİLDİRİM VERME SÜRESİ

MADDE 23

Bu Kanunun 33. maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil) **emlak vergisi bildirimi verilmesi zorunludur.** Devlete ait arazi için bildirim verilmez. (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

Bildirimler;

a) Yeni inşa edilen binalar için, **inşaatın sona erdiği** veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın **kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde**,

b) Bu Kanunun 33. maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı **vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde**, **değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde**,

Emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, **olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde** verilir. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek imzalı bir bildirim verebilecekleri gibi, münferiden de bildirim verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise bildirim münferiden verilir.

Elbirliği mülkiyetinde münferiden bildirim verildiği takdirde, gayrimenkule ait vergi değeri üzerinden hissedarların adedine göre ayrı ayrı tarh ve tahakkuk yapılır.

Bildirimlerin şekli ve kapsamı Maliye Bakanlığınca belirlenir.

BEYANNAMELERİN ŞEKLİ VE MUHTEVASI

MADDE 24: (MÜLGA)

KÖYLERDE YAPILACAK BEYAN

MADDE 25: (MÜLGA)

MUHTAR VE İHTİYAR KURULUNUN GÖREVLERİ

MADDE 26: (MÜLGA)

EK SÜRELER İÇİNDE BEYANNAME VERİLMESİ

MADDE 27: (MÜLGA)

İŞTİRAK HALİNDE VE MÜŞTEREK MÜLKİYETTE BEYANNAME VERİLMESİ

MADDE 28: (MÜLGA)

VERGİ DEĞERİ

MADDE 29

Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

VERGİ DEĞERİ

MADDE 29

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması** suretiyle bulunur.

33. maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, **213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.**

Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

(yetki maddesi)

(BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

(BKZ: 213 Sayılı VUK MÜKERRER MADDE 49: Emlak Vergisine ait Bedel ve Değerlerin Tespiti, İlanı ve Kesinleşmesi)

ÖDEME SÜRESİ

MADDE 30

Emlak Vergisi birinci taksidi **Mart, Nisan ve Mayıs aylarında**, ikinci taksidi **Kasım ayı içinde** olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla **tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi,** kısıtlamanın devam ettiği sürece **1/10 oranında** tahsil olunur. 9. ve 19. madde hükümleri saklıdır.

Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlakın vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlaki veya hibe yoluyla ahara devir ve temliki halinde, tahsilat zamanaşımına uğramamış olanları **muaccel hale gelir.**

(BKZ: MADDE 9: -Bina- Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi)

(BKZ: MADDE 19: -Arazi- Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi)

ÖDEME SÜRESİ

MADDE 30

Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumlulukları Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.

Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden **elektronik ortamda sorgular.** Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç **emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz.** Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15. günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir.

VERGİ DAİRESİNCE YAPILACAK İŞLEM

MADDE 31

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir.

BİLDİRİM VERİLMEMESİ HALİNDE YAPILACAK İŞLEMLER

MADDE 32

Bildirimin süresinde verilmemesi halinde, **vergi idarece tarh edilir.** İdarece tarhiyatta her yıla ilişkin vergi değeri, 29. madde hükmü dikkate alınarak hesaplanır. (BKZ: MADDE 29: Vergi Değeri)

VERGİ DEĞERİNİ TADİL EDEN SEBEPLER

MADDE 33

Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)

2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;

3. Bir binanın kullanış tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanış tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)

4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

VERGİ DEĞERİNİ TADİL EDEN SEBEPLER

MADDE 33

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

d) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.

6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.)

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.

- **8.** Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması;

MADDE 34: (MÜLGA)

MADDE 35: (MÜLGA)

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

KÖY KIYMET BEYANI DEFTERLERİNİN DOLDURULMASINA YARDIM

MADDE 36: (MÜLGA)

USUL HÜKÜMLERİ

MADDE 37

Bu Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu Kanuna göre alınacak vergiler hakkında **213 sayılı Vergi Usul Kanunu** ile **6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun** hükümleri uygulanır.

Bu Kanunda geçen "**Vergi dairesi**" tabiri, **belediyeleri ifade eder.**

Bu Kanunun uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

1. Belediye gelir şube müdürü, gelir şube müdürü olmayan yerlerde belediye hesap işleri müdürü, hesap işleri müdürü olmayan yerlerde muhasebeci, vergi dairesi müdürü sıfat ve yetkisini haizdir.

2. Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır.

VERGİ HASILATINDAN VERİLECEK PAYLAR

MADDE 38: (MÜLGA)

PAYLARIN DAĞILIMI

MÜKERRER MADDE 38: (MÜLGA)

KESİRLER

MADDE 39: (MÜLGA)

BİNA VE ARAZİ VERGİLERİNDE ZAMANAŞIMI SÜRESİNİN BAŞLANGICI

MADDE 40

Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının **idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar.**

KALDIRILAN HÜKÜMLER

MADDE 41: BKZ: İLGİLİ KANUN MADDESİ

KONU

MADDE 42

Türkiye sınırları içinde bulunan **mesken nitelikli taşınmazlardan** 29. maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının **(15.709.000)** üzerinde olanlar **değerli konut vergisine tabidir.** (BKZ: MADDE 29: Vergi Değeri)

VERGİYE AİT DEĞERLERİN TESPİTİ, İLANI VE KESİNLEŞMESİ

MADDE 43: (MÜLGA)

MATRAH VE NİSPET

MADDE 44

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42. maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. (BKZ: MADDE 42: Konu)

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 15.709.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için 23.565 TL, fazlası için	(Binde 6)
31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL, fazlası için	(Binde 10)

oranında vergilendirilir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.

42. maddede yer alan tutar ile ikinci fıkrada yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz. (yetki maddesi)

MÜKELLEFİYET

MADDE 45

Değerli konut vergisini **mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.**

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, **hisseleri oranında mükelleftirler.** Elbirliği mülkiyette malikler **vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.**

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42. maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi, (BKZ: MADDE 42: Konu)

b) 33. maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, (BKZ: MADDE 33: Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler)

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, **bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.**

MUAFLIKLAR

MADDE 46

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.

ç) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç).

VERGİNİN BEYANI, ÖDEME SÜRESİ VE ÖDEME YERİ

MADDE 47

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, **mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42. maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20. günü sonuna kadar** beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur. (BKZ: MADDE 42: Konu)

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın **şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar** iki eşit taksitte ödenir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.

Bu Kanunun 37. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz. (BKZ: MADDE 37: Usul Hükümleri)

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ HASILATI

MADDE 48

Tahsil edilen değerli konut vergisi, **genel bütçe geliri olarak kaydedilir** ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.

YETKİ

MADDE 49

Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47. maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir. (BKZ: MADDE 47: Verginin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri)

- SON -

Sunumda 1319 sayılı Kanunun uygulamada en çok kullanılan maddelerine yer verilmiş olup kullanım alanı kısıtlı olan maddeler sunuma alınmamıştır. Sunuma dahil olması önerilen maddeler ile tespit edilen hataların düzeltilebilmesi için www.linkedin.com/in/rizaceylan adresi ile iletişime geçebilirsiniz.

Faydalı olması dileğiyle.

Rıza CEYLAN