

# İÇİNDEKİLER TABLOSU

İKİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ.....	VII
ÖNSÖZ .....	IX
İÇİNDEKİLER TABLOSU .....	XI
Tablo ve Formlar Dizini .....	XXIII
<b>GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>

## EMLAK VERGİSİ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

I. VERGİNİN TANIMI VE AMACI.....	3
II. SERVET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER .....	6
III. EMLAK VERGİSİ .....	8
A. GENEL OLARAK.....	8
B. EMLAK VERGİSİNİN TARİHÇESİ.....	14
1. OSMANLI İMPARATORLUĞU DÖNEMİ .....	14
2. CUMHURİYET DÖNEMİ.....	16
3. 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU DÖNEMİ.....	18
C. EMLAK VERGİSİNİN HUKUKİ KAYNAKLARI .....	22

## EMLAK VERGİSİ KANUNU

### BİRİNCİ KISIM Bina Vergisi

### BİRİNCİ BÖLÜM Mükellefiyet

<b>Madde 1- Mevzu.....</b>	<b>27</b>
<b>Madde 2- Bina tabiri .....</b>	<b>27</b>
Bina Vergisinin Konusu ve Bina Tabiri.....	27

I. Genel Olarak.....	27
II. Bina .....	28
A. Genel Olarak.....	28
B. Kat Mülkiyeti Kurulmuş Binalar .....	32
C. Eklenti.....	34
D. Mütemmim (Bütünleyici Parça).....	35
III. İlgili Kararlar.....	36
<b>Madde 3- Mükellef .....</b>	<b>41</b>
Bina Vergisi Mükellefiyeti.....	41
I. Genel Olarak.....	41
II. Bina Vergisi Mükellefiyeti.....	43
A. Binanın Maliki.....	43
B. İntifa Hakkı Sahibi .....	47
C. Malik Gibi Tasarrufta Bulunan .....	48
D. Özellik Arz Eden Bazı Durumlar .....	49
III. İlgili Kararlar.....	55

## İKİNCİ BÖLÜM

### Muaflık ve İstisnalar

<b>Madde 4- Daimi muaflıklar.....</b>	<b>87</b>
Bina Vergisinde Daimi Muafiyet.....	90
I. Genel Olarak.....	90
II. Bina Vergisinden Daimi Olarak Muaf Tutulan Binalar .....	93
A) Özel Bütçeli İdarelere (Mazbut Vakıflar Dahil), İl Özel İdarelerine, Belediyelere, Köy Tüzel Kişiliğine, Kanunla Kurulan Üniversitelere ve Devlete Ait Binalar .....	93
B) İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köyler İle Bunların Teşkil Ettikleri Birlikler veya Bunlara Bağlı Müesseselere Ait Bazı Binalar .....	97
C) Köylere ve Köy Birliklerine Ait Bazı Binalar .....	98
D) Ordu Evleri, Askeri Gazino ve Kantinler .....	99
E) Kamu Menfaatlerine Yararlı Derneklere Ait Binalar .....	100
F) Hastane, Yurt, Yetimhane, Kreş, Kütüphane Gibi Binalar .....	102
G) İbadethaneler .....	104

H) Zirai İstihsalde Kullanılan Binalar .....	105
İ) Su Ürünleri İstihsalinde Kullanılan Binalar .....	107
J) Umuma Tahsis Edilen Ulaşım Binaları, Hava, Deniz ve Demiryolları Bina ve Tesisleri.....	108
K) Su Bentleri, Baraj, Sulama ve Kurutma Tesisleri .....	109
L) Elçilik ve Konsolosluklar İle Uluslararası Kuruluşlara Ait Binalar .....	109
M) Cumhurbaşkanınca Vergi Muafiyeti Tanınan Vakıflara Ait Binalar İle Sanayi Alanlarında Yer Alan Binalar .....	109
N) Enerji Nakil Hatları ve Direkleri .....	114
O) Amatör Spor Kulüplerine Ait Binalar .....	116
P) Kooperatif ve Kooperatif Birliklerine Ait Hizmet Binaları.....	116
R) Azınlık Sayılan Cemaatlere Ait Özel Okul Binaları .....	118
S) Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirmek Amacıyla Kurulmuş Vakıflara Ait Binalar .....	119
T) Tersane Binaları .....	119
U) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunan Binalar .....	120
V) Doğalgaz ve Petrol Ürünleri Boru Hatları ile İstasyon Binaları .....	124
Y) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna İntikal Eden Bankalara İle Bankaların İflas İdarelerine Ait Binalar.....	125
Z) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kira Sertifikası İhracı İşlemine Konu Olan Binalar .....	126
III. İlgili Kararlar .....	127
<b>Madde 5- Geçici muafıklar .....</b>	<b>158</b>
Bina Vergisinden Geçici Muaf Olan Binalar .....	159
I. Genel Olarak .....	159
II. Bina Vergisinden Geçici Olarak Muaf Tutulan Binalar .....	161
A) Geçici Mesken Muafiyeti.....	161
B) Turizm Teşvik Muafiyeti .....	164
C) Doğal Afetler Nedeniyle Uygulanan Geçici Muafiyet.....	167
D) Fuar, Sergi ve Panayır ve Panayır Yerlerinde İnşa Edilen Binalar .....	168
E) Kalkınmada Öncelikli Yerlerdeki Sınai Tesisler .....	169
F) Organize Sanayi Bölgeleri İle Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerindeki Binalar ....	170
G) Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında İnşa Edilen Binalar .....	171
III. İlgili Kararlar .....	173

<b>Madde 6 - Mülga</b> .....	<b>190</b>
------------------------------	------------

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Matrah ve Nispet

<b>Madde 7- Matrah</b> .....	<b>191</b>
------------------------------	------------

Bina Vergisinin Matrahı.....	191
------------------------------	-----

İlgili Kararlar .....	193
-----------------------	-----

<b>Madde 8- Nispet</b> .....	<b>194</b>
------------------------------	------------

Bina Vergisinin Oranı.....	194
----------------------------	-----

I. Genel Olarak.....	194
----------------------	-----

II. İndirimli Bina Vergisi Uygulaması.....	196
--	-----

A. Genel Olarak.....	196
----------------------	-----

B. İndirim Uygulanacak Binaya İlişkin Şartlar.....	198
--	-----

C. İndirim Uygulanacak Mükelleflere İlişkin Şartlar .....	205
---	-----

1. Hiçbir Geliri Olmayanlar.....	206
----------------------------------	-----

2. Sosyal Güvenlik Kurumu Aylıklarından Başka Geliri Olmayanlar .....	208
---	-----

3. Gaziler ile Şehitlerin Dul ve Yetimleri.....	211
---	-----

4. Engelliler .....	211
---------------------	-----

D. İndirimli Emlak Vergisinde Bildirim ve Hükümleri .....	213
---	-----

III. Yeni İnşa Edilen Binalarda En Az Vergi Miktarı.....	216
--	-----

IV. İlgili Kararlar.....	222
--------------------------	-----

<b>Mükerrer Madde 8- Mülga</b> .....	<b>226</b>
--------------------------------------	------------

<b>Madde 9- Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi</b> .....	<b>227</b>
---	------------

Emlak Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması ve Sona Ermesi.....	227
--	-----

I. Emlak Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması .....	227
---	-----

II. Emlak Vergisi Mükellefiyetinin Sona Ermesi .....	229
--	-----

III. İlgili Kararlar.....	233
---------------------------	-----

### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Verginin Tarh ve Tahakkuku

<b>Madde 10- Mülga</b> .....	<b>240</b>
------------------------------	------------

<b>Madde 11- Verginin tarh ve tahakkuku .....</b>	<b>241</b>
Bina Vergisinin Tarh ve Tahakkuku .....	241
I. Genel Olarak .....	241
II. Tarh İşleminin Türleri.....	242
III. Bina Vergisinin Tarh ve Tahakkuku.....	246
IV. İlgili Kararlar .....	249

## İKİNCİ KISIM

### Arazi Vergisi

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Mükellefiyet

<b>Madde 12- Mevzu.....</b>	<b>261</b>
Arazi Vergisinin Konusu .....	261
I. Genel Olarak .....	261
II. Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi.....	263
A. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçindeki Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Araziler.....	264
B. Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunup Arsa Sayılan Araziler .....	267
III. İlgili Kararlar .....	269
<b>Madde 13- Mükellef .....</b>	<b>307</b>
Arazi Vergisi Mükellefiyeti .....	307
I. Genel Olarak .....	307
II. Arazi Vergisinin Mükellefi .....	307
A. Arazinin Maliki .....	307
B. İntifa Hakkı Sahibi .....	310
C. Malik Gibi Tasarrufta Bulunan .....	311
III. Mülkiyeti İhtilafı Arazilerde Emlak Vergisinden Sorumluluk.....	312
IV. İlgili Kararlar.....	313

## İKİNCİ BÖLÜM

### Muaflık ve İstisnalar

<b>Madde 14- Daimi muaflıklar.....</b>	<b>331</b>
Arazi Vergisinde Daimi Muafiyet .....	332

I. Genel Olarak.....	332
II. Arazi Vergisinden Daimi Olarak Muaf Tutulan Araziler.....	335
A) Özel Bütçeli İdarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyelere ve Köy Tüzel Kişiliğine, Kanunla Kurulan Üniversitelere ve Devlete Ait Araziler .....	335
B) İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köyler İle Bunların Teşkil Ettikleri Birlikler veya Bunlara Bağlı Müesseselere Ait Bazı Araziler .....	337
C) Kamu Menfaatlerine Yararlı Derneklere Ait Arazi ve Arsalar .....	338
D) Elçilik ve Konsolosluklar ile Uluslararası Kuruluşlara Ait Arazi ve Arsalar.....	339
E) Mezarlıklar.....	340
F) Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirmek Amacıyla Kurulmuş Vakıflara Ait Arazi ve Arsalar .....	341
G) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunan Arazi ve Arsalar .....	342
H) Petrol Boru Hatları ile İlgili Taşınmazlar.....	347
I) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna İntikal Eden Bankalara ile Bankaların İflas İdarelerine Ait Arazi ve Arsalar.....	348
İ) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Arazi ve Arsalar .....	349
J) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kira Sertifikası İhracı İşlemine Konu Olan Arazi ve Arsalar .....	350
III. İlgili Kararlar .....	351
<b>Madde 15- Geçici muafıklar.....</b>	<b>384</b>
Arazi Vergisinden Geçici Muaf Olan Araziler .....	385
I. Genel Olarak.....	385
II. Arazi Vergisinden Geçici Muaf Olan Araziler.....	386
A) Yeniden Orman Haline Getirilmek İçin Ağaçlandırılan Araziler .....	386
B) İslah Tedbirleriyle Yeniden Tarıma Elverişli Hale Getirilen Araziler .....	388
C) Yeniden Ağaçlık, Meyvelik, Bağ ve Bahçe Meydana Getirilen Araziler.....	390
D) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca Organize Sanayi Bölgeleri İçin İktisap Olunduğu veya Bu Bölgelere Tahsis Edildiği Kabul Edilen Arazi .....	393
E) Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında İnşa Edilen Binalar.....	398
III. İlgili Kararlar.....	400
<b>Madde 16- Arazi vergisinde istisna .....</b>	<b>406</b>
Arazi Vergisi İstisnası .....	406

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Matrah ve Nispet

<b>Madde 17- Matrah.....</b>	<b>408</b>
Arazi Vergisinin Matrahı .....	408
İlgili Kararlar.....	410
<b>Madde 18- Nispet .....</b>	<b>411</b>
Arazi Vergisinin Oranı .....	411
<b>Madde 19- Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi.....</b>	<b>413</b>
Arazi Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması ve Sona Ermesi .....	413
I. Arazi Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması .....	413
II. Arazi Vergisi Mükellefiyetin Sona Ermesi .....	415
III. İlgili Kararlar .....	420

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Verginin Tarh ve Tahakkuku

<b>Madde 20- Mülga .....</b>	<b>427</b>
<b>Madde 21- Verginin tarh ve tahakkuku .....</b>	<b>428</b>
Arazi Vergisinin Tarh ve Tahakkuku .....	428
I. Genel Olarak .....	428
II. Arazi Vergisinin Tarh ve Tahakkuku .....	429
III. İlgili Kararlar .....	431

## ÜÇÜNCÜ KISIM Kısımlar Arasında Müşterek Hükümler

### BİRİNCİ BÖLÜM

<b>Madde 22- Muaflık ve istisna hükümlerinin bu kanunda yer alması esası:.....</b>	<b>437</b>
I. Genel Olarak .....	437
II. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu Dışında Diğer Kanunlarda Yer Alan Muafiyet Hükümleri .....	445
A) Kooperatifler ve Kooperatif Birliklerinin Taşınmazlarının Emlak Vergisi Muafiyeti.....	445
B) Sosyal Güvenlik Kurumu'na Ait Taşınmazların Emlak Vergisi Muafiyeti .....	446

C) Serbest Bölgelerde Bulunan Taşınmazların Emlak Vergisi Muafiyeti .....	447
D) Hazineden Satın Alınan Taşınmazların Emlak Vergisinden Geçici Muafiyeti .....	448
E) Esnaf ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşlarının Emlak Vergisinden Muafiyeti ....	450
F) Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Emlak Vergisinden Muafiyeti .....	451
G) Boğaziçi'nde Bulunan Taşınmazların Emlak Vergisi Muafiyeti .....	456
H) İmar Programına Alınan Kamulaştırma Yapılacak Alanların Emlak Vergisi Ödemesinin Durdurulması.....	458
III. Kuruluş Kanunlarında Kendilerine Tanınan Vergi Muafiyetleri Dolayısıyla Emlak Vergisi Muafiyeti Bulunan Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşları .....	461
A) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) .....	461
B) Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) .....	461
C) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) .....	462
D) İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Benzeri Kuruluşlar (İSKİ) .....	463
E) Türk Standartları Enstitüsü (TSE) .....	463
F) Nükleer Düzenleme Kurumu (NDK).....	464
G) Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumuna (TRT) Ait Verici ve Aktarıcı Binalarının Emlak Vergisi Muafiyeti.....	465
H) Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na Ait Taşınmazların Emlak Vergisi Muafiyeti .....	465
I) Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu ile Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıflarının Taşınmazlarının Emlak Vergisinden Muafiyeti .....	466
i) Türkiye Varlık Fonu Anonim Şirketi'ne Ait Taşınmazların Emlak Vergisi Muafiyeti .....	467
IV. İlgili Kararlar .....	468
<b>Madde 23- Bildirim verme ve süresi .....</b>	<b>494</b>
Emlak Vergisinde Bildirim Verme ve Süresi.....	494
<b>Madde 24- Mülga.....</b>	<b>500</b>
<b>Madde 25- Mülga.....</b>	<b>502</b>
<b>Madde 26- Mülga.....</b>	<b>503</b>
<b>Madde 27- Mülga.....</b>	<b>504</b>

<b>Madde 28- Mülga .....</b>	<b>505</b>
<b>Madde 29- Vergi değeri .....</b>	<b>506</b>
Emlak Vergisinde Vergi Değeri.....	507
I. Genel Olarak .....	507
II. Takdir Komisyonunun Oluşumu ve Çalışma Usulü .....	510
III. Arsalarda Vergi Değeri.....	515
IV. Arazilerde Vergi Değeri.....	520
V. Binalarda Vergi Değeri.....	523
VI. Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Dava Açılması.....	533
VII. İlgili Kararlar .....	543
<b>Madde 30- Ödeme süresi .....</b>	<b>601</b>
Emlak Vergisinde Ödeme ve Ödeme Süresi.....	602
I. Genel Olarak .....	602
II. Kısıtlılık.....	604
A. Genel Olarak .....	604
B. Kısıtlılık Uygulaması Bakımından Taşınmazın İmar Durumu .....	608
1. İmar Planı ile İmar Programı Arasındaki Dönem .....	608
2. İmar Programına Alınmasının Ardından Kamulaştırmaya Kadar Geçen Dönem.....	608
3. Kamulaştırma Sonrası Dönem .....	609
C. Yönetmelikte Yer Alan Kısıtlılık Halleri .....	610
1. Umumi Hizmetlere Ayrılmış Olması Sebebiyle Üzerinde İnşaat Yapılmasına İzin Verilmeyen Arsalar ve Esaslı Değişiklik ve İlaveler Yapılmasına İzin Verilmeyen Binalar .....	610
2. Yalnızca Geçici İnşaat Yapılmasına İzin Verilen Arsalar .....	613
3. Kültür veya Tabiat Varlığı Olarak Tescil Olunan Arsa Ve Araziler .....	614
4. Maliye Bakanlığınca Kısıtlılığı Kabul Edilen Binalar.....	615
D. Kısıtlılık Süreleri.....	616
E. Kısıtlılıkta Bildirim ve Hükümleri .....	617
F. Kısıtlılığın Sona Ermesi ve Tecil Edilen Verginin Ödenmesi.....	618
III. Emlak Vergisinde Sorumluluk ve Vergi Güvenliği .....	620
VI. İlgili Kararlar .....	623

<b>Madde 31- Vergi dairesince yapılacak işlem .....</b>	<b>681</b>
Vergi Dairesince Yapılacak İşlem .....	681
<b>Madde 32- Bildirim verilmemesi halinde yapılacak işlemler .....</b>	<b>682</b>
Emlak Vergisi Bildiriminin Verilmemesi.....	682
İlgili Kararlar .....	684
<b>Madde 33- Vergi değerini tadil eden sebepler .....</b>	<b>697</b>
Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler .....	698
I. Genel Olarak.....	698
II. Vergi Değerini Tadil Eden Sebepler.....	698
A. Yeni Bina inşa Edilmesi .....	698
B. Bir Binanın Tamamen veya Kısmen Harap Olması, Asansör ve Kalfifer Tesisatının Kaldırılması .....	699
C. Bir Binanın Kullanış Tarzının Tamamen Değiştirilmesi.....	700
D. Arazinin Hal ve Heyetinde Değişiklik Olması .....	701
E. Bir Arazi veya Arsanın Bina Mütemmimi Durumuna Girmesi veya Mütemmimlik Durumundan Çıkması .....	702
F. Bir Bina veya Arazinin Taksim veya İfraz Edilmesi veya Mükellefinin Değişmesi .....	702
G. Mütөөdit Arsa veya Arazinin ya da Binanın Bütün Hisselerinin Birleştirilmesi .....	704
H. Bir Şehir, Kasaba veya Köyün Tamamında Devamlı Olmak Üzere Bina veya Arazinin Değerlerinde %25'i Aşan Oranda Artma veya Eksiltme Olması.....	705
<b>Madde 34- Mülga .....</b>	<b>707</b>
<b>Madde 35- Mülga .....</b>	<b>708</b>
<b>Madde 36- Mülga .....</b>	<b>708</b>
<b>Madde 37- Usul Hükümleri .....</b>	<b>709</b>
Emlak Vergisinde Uygulanacak Usul Hükümleri.....	709
İlgili Kararlar .....	713
<b>Madde 38- Mülga .....</b>	<b>798</b>
<b>Mükerrer Madde 38- Mülga.....</b>	<b>799</b>

<b>Madde 39- Mülga</b> .....	<b>799</b>
<b>Madde 40- Bina ve arazi vergilerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı</b> .....	<b>800</b>
Emlak Vergisinde Zamanaşımı .....	800
I. Genel Olarak .....	800
II. Tahakkuk Zamanaşımı .....	800
III. Tahsil Zamanaşımı .....	805
IV. Vergi Hatalarının Düzeltilmesinde Zamanaşımı .....	807
IV. İlgili Kararlar .....	808

## İKİNCİ BÖLÜM Son Hükümler

<b>Madde 41- Kaldırılan hükümler</b> .....	<b>820</b>
Kaldırılan Hükümler .....	820

## DÖRDÜNCÜ KISIM Değerli Konut Vergisi

<b>Madde 42- Konu</b> .....	<b>824</b>
I. Genel Olarak .....	824
II. Emlak Vergisi İle Değerli Konut Vergisinin Benzer ve Farklı Yönleri .....	829
III. Değerli Konut Vergisinin Konusu .....	831
A. Genel Olarak .....	831
B. Değerli Konut Vergisinin Konusuna Giren Taşınmazlar .....	834
<b>Madde 43- Mülga</b> .....	<b>839</b>
<b>Madde 44- Matrah ve nispet</b> .....	<b>840</b>
I. Değerli Konut Vergisinin Matrah ve Nispeti .....	840
II. Paylı Mülkiyet ve Elbirliği Mülkiyet Halinde Verginin Matrahı .....	847
<b>Madde 45- Mükellefiyet</b> .....	<b>850</b>
I. Değerli Konut Vergisi Mükellefiyeti .....	850
II. Değerli Konut Vergisi Mükellefiyetinin Başlaması .....	853
III. Değerli Konut Vergisi Mükellefiyetinin Sona Ermesi .....	855

<b>Madde 46- Muafliklar .....</b>	<b>858</b>
Değerli Konut Vergisi Muafiyeti .....	858
I. Genel Olarak .....	858
II. Değerli Konut Vergisinden Muaf Olan Konutlar .....	860
A. Genel ve Özel Bütçeli İdarelere,Belediyelere, Üniversitelere ve TOKİ'ye Ait Binalar .....	860
B. Tek Mesken Muafiyeti (İstisnası) .....	862
C. Elçilik ve Konsolosluklar İle Uluslararası Kuruluşlara Ait Binalar .....	865
Ç. Yeni İnşa Edilen Mesken Niteliğindeki Taşınmazlar .....	865
<b>Madde 47- Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri: .....</b>	<b>868</b>
I. Değerli Konut Vergisinin Tarh ve Tahakkuku .....	868
II. Değerli Konut Vergisinde Vergilendirme Yetkisi .....	875
III. Uygulanmayacak Usul Hükümleri .....	879
<b>Madde 48- Değerli konut vergisi hasılatı.....</b>	<b>884</b>
I. Genel Olarak .....	884
II. Belediye Gelirleri .....	884
III. Devlet Gelirlerinden Ayrılan Paylar .....	885
IV. Değerli Konut Vergisi Tahsilatından Belediyelere Pay Ayrılmaması .....	887
<b>Madde 49- Yetki .....</b>	<b>889</b>
I. Genel Olarak.....	889
<b>Ek Madde 1.....</b>	<b>890</b>
<b>Ek Madde 2.....</b>	<b>890</b>
<b>Madde 42- Yürürlük .....</b>	<b>890</b>
<b>Madde 43- Yürütme.....</b>	<b>890</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>891</b>

## Tablo ve Formlar Dizini

Tek Meskeni Olan (İntifa Hakkına Sahip Olanlar Dâhil) Emeklilere, Dul ve Yetimlere Ait Form .....	218
Tek Meskeni Olan (İntifa Hakkına Sahip Olanlar Dâhil) Şehitlerin Dul ve Yetimlerine ve Gazilere Ait Form .....	219
Tek Meskeni Olan (İntifa Hakkına Sahip Olanlar Dâhil) Engellilere Ait İndirimli Bina Vergisi Bildirim Formu.....	220
Hiçbir Geliri Olmayanların Tek Meskenlerine Ait Taahhüt Belgesi .....	221
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARAZİ) .....	498
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA) .....	499
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA) .....	500
DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ-1 .....	894
DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ-2 .....	895
BİRDEN FAZLA MESKENİ OLANLARIN, MUAFİYET UYGULANACAK EN DÜŞÜK DEĞERLİ TEK MESKENLERİNE İLİŞKİN BİLDİRİM .....	896
TEK MESKENİ OLANLARIN, ELBİRLİĞİ MÜLKİYETE KONU BU MESKENİNE İLİŞKİN TAAHHÜT BELGESİ .....	897



# GİRİŞ

Ekonomik alanda her devletin temel amaçlarının başlıcaları, ekonomik büyüme, adil gelir dağılımı ve kaynakların etkin kullanımınıdır. Bu amaçların gerçekleştirilmesini sağlayacak en etkili yöntem ise, sistemli bir vergi politikasının oluşturulmasıdır. Vergi politikası, devlete gelir sağlamanın yanı sıra sosyal, politik ve ekonomik amaçların gerçekleştirilmesi noktasında kullanılan en önemli araçlardan birisidir. Vergi, kamu giderlerini karşılamak amacıyla bireylerden karşılıksız ve zorunlu olarak kamuya aktarılan ekonomik değerler olup modern toplumlarda devletlerin en önemli gelir kaynaklarıdır.

Çağdaş ekonomilerde vergi ödeme gücünü kavrayabilmek ve devletlerin artan gelir gereksinimini karşılayabilmek için birden çok vergi alınması yoluna gidildiği görülmektedir. Belli bir ülkede belli bir dönemde uygulanan vergilerin ve vergi benzeri kamu gelirlerinin bütünü “vergi sistemi” olarak adlandırılmaktadır. Bugünkü vergi sistemleri ilke olarak “çok vergili sistem” modeli üzerine kurulmuş bulunmaktadır.

Çok vergili sistemlerde, gelir üzerinden alınan vergiler, harcamalardan alınan vergiler ve servetten alınan vergiler bulunmakta olup servet vergileri, gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergilerin yanında vergi sistemlerinin vazgeçilmez bir ögesi oluşturur. Servet vergilerinden biri olan emlak vergisi, Türk vergi sistemi içinde yer alan önemli bir servet vergisi türüdür. Günümüzde emlak vergisi 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 vergisidir. Esas itibarıyla yönetimi çoğunlukla yerel idarelere bırakılmış en eski ve en yaygın vergilendirme biçimlerinden birisidir. Eski ve alışılmış bir vergi olmasının yanı sıra vergi konusunu gizlemenin zorluğu nedeniyle uygulamasının nispeten kolay olması emlak vergisini cazip kılmakta ve belediyelerin önemli bir gelir kalemini oluşturmaktadır.

En eski ve en yaygın vergilendirme biçimlerinden birisi olan ve yönetimi çoğunlukla yerel idarelere bırakılmış sürekli ve özel nitelikteki bir servet vergisi olan emlak vergisi, ülkemizde 1319 sayılı Emlak Vergisi Ka-

nunu<sup>1</sup> ile düzenlenmiş ve bu Kanuna göre verginin konusunu oluşturan taşınmazlar arazi, arsa ve binalar olarak belirlenmiştir.

Emlak Vergisi Kanununun içeriğine bakıldığında, gelir ve harcamalar üzerinden alınan diğer vergilerden farklı olarak bu vergi kanununda iki ayrı verginin düzenlendiği görülmektedir. Emlak vergisi kanunu başlığı altında “*bina vergisi*” ve “*arazi vergisi*” olmak üzere iki ayrı vergiye yer verilmiştir. Başka bir ifadeyle Kanun, konu unsurunu oluşturan gayrimenkulleri ikili bir ayırım çerçevesinde ele almakta ve binalar ile arsa ve arazileri birbirinden ayırmaktadır. Ancak, her iki vergiye ilişkin düzenlemeler büyük ölçüde bir bütünlüğe sahiptir.

Bu ayırım çerçevesinde Emlak Vergisi kanunu dört kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısımda bina vergisine ilişkin hükümler, ikinci kısımda arazi vergisine ilişkin hükümler, üçüncü kısımda ise bina vergisi ve arazi vergisine ilişkin müşterek hükümler yer almaktadır. Bunun yanı sıra 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la<sup>2</sup> eklenen dördüncü kısımda *değerli konut vergisine* ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Çalışmamızda, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun sistematığı izlenmiş olup emlak vergisinin konusu, mükellefi, istisna ve muafiyeti, matrah ve oranı, tarh ve tahakkuku, indirimli emlak vergisi uygulaması, vergi değeri, kısıtlılık, zamanaşımı ve uygulanacak usul hükümlerine ilişkin açıklamalar ilgili madde başlıkları altında yapılmıştır. Son olarak ise yine ilgili madde başlıkları altında değerli konut vergisine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

---

<sup>1</sup> 11/8/1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

<sup>2</sup> 7/12/2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.