



## KİMLER EMLAK VERGİSİNDEN MUAF TUTULUYOR?

Türkiye sınırları içerisinde gayrimenkulü olanların ödediği emlak vergisinden, bazı kişiler belli şartları sağlamaları durumunda muaf tutuluyor. Emekliler, hiçbir geliri olmayanlar, engelliler, gaziler ve şehitlerin dul ve yetimleri kapsama giren meskenleri için emlak vergisi ödemiyor.

**T**ürkiye sınırları içerisinde gayrimenkulü olanların, her yıl mayıs ve kasım aylarında iki taksit halinde emlak vergisi ödemeleri gerekiyor. Bina, arsa ve arazi için ödenen bu vergileri belediyeler tahsil ediyor. Bu kapsamda 2020 yılı ikinci taksitin önümüzdeki ay sonuna kadar ödenmesi gerekiyor.

Bazı kişiler ise belli şartları sağlamaları halinde emlak vergisinden muaf oluyor. Aslında muaf demek pek de doğru değil; onlar için emlak vergisi oranı indirimli (yüzde 0) olarak uygulanıyor. Son günlerde bu konuyla ilgili başta emekliler olmak üzere çok sayıda soru almaya başladık.

Biz de bu yazımızda, indirimli vergi oranı kapsamına giren mükelleflerin sorduğu sorulara, Maliye İdaresi tarafından verilen yazılı cevapları (mukteza) baz alarak cevap bulmaya çalışacağız.

### 1. İndirimli emlak vergisi uygulamasından kimler yararlanabiliyor?

Aşağıda sayılan kişiler indirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanabiliyor. Yani bu kişiler kapsama giren meskenleri için emlak vergisi ödemiyor.

- ✕ Bunlar emekliler, hiçbir geliri olmayanlar, engelliler, gaziler ve şehitlerin dul ve yetimleri olarak sıralanıyor.

### 2. Uygulamadan yararlanma şartları nelerdir?

İndirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulamasından, Türkiye sınırları içinde brüt yüzölçümü 200 metrekareyi geçmeyen, sadece bir konutu (mesken) olan kişiler yararlanabiliyor. Bunlar genel kurallar ve yukarıdaki herkes için geçerli.

Buna göre kapsama giren kişilerin, birden fazla meskene veya birden fazla meskende hisseye sahip olmaları durumunda, indirimli vergi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanmaları mümkün olmuyor. Bu durumda sahip oldukları bütün gayrimenkuller için emlak vergisi ödemeleri gerekiyor.

Ayrıca indirimli oran uygulaması sadece konuta ilişkin olduğu için bir tane dahi olsa sahip olunan işyeri için

emlak vergisi ödenmesi gerektiği unutulmamalı. Belli zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler (yazlık gibi) için de bu haktan yararlanılamıyor. Bir de bu kişilerin ilgili belediyeye başvurarak durumlarına uygun form veya taahhütnameleri doldurmaları gerektiğini de hatırlatmak isteriz.

### 3. Genel şartların dışında emekliler için özel şartlar var mı?

Sosyal güvenlik kurumlarından emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığı alan emeklilerin sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmeleri için belirtilen aylıkların dışında, başka gelirlerinin olmaması gerekiyor. Yani ücret, kira, ticari kazanç veya serbest meslek kazancı gibi gelirleri olan emekliler bu imkandan yararlanamıyor. Ancak emekli maaşı dışında, sadece menkul sermaye iradı (örneğin banka faizi, temettü gibi) elde eden emekliler için özel bir durum var. Buna göre 2019 yılındaki söz konusu gelirleri 40 bin TL'den az olan emekliler, 2020 yılında 200 metrekareyi geçmeyen tek meskenleri için emlak vergisi ödemeyecek.

### 4. Sahip olduğu tek konutu kiraya verip başka bir evde kiracı olarak oturan emekli, indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?

Emekli maaşı dışında başkaca bir geliri olmayan kişi, sahip olduğu meskeni kiraya verip kendisi de kirada oturuyorsa indirimli vergi oranı avantajından yararlanabilir. Ancak kira sözleşmeleri eşi adına düzenlenen mükellefler söz konusu meskenleri için bu imkandan yararlanamıyor.

### 5. Kendine ait tek evi kiraya verip eşine ait evde oturan emekli indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?

Sahip olunan tek meskeni kiraya vererek gayrimenkul sermaye iradı elde edilmesi ve eşe ait evde oturulması durumunda, söz konusu mesken için indirimli emlak vergisi oranı uygulanmasından faydalanılamıyor.



**6. Her ikisi de emekli ve birer konuta sahip olan eşlerin ikisi de indirimli emlak vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Sahip olunan meskende bizzat oturuluyor olması ve eşe ait meskenin kiraya verilmesi durumunda, sadece oturlan mesken için indirimli emlak vergisi oranı (sıfır) uygulanır. Eşe ait meskenin kiraya verilmemesi ve bu meskenden gelir elde edilmemesi durumunda ise her iki mesken için de bu avantajdan yararlanılması mümkün.

**7. İkamet ettiği meskenin yanı sıra işyeri, arsa ve araziye sahip olan emekli, mesken için indirimli bina vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Burada kriter, söz konusu gayrimenkullerden gelir elde edilip edilmemesi. Yani gelir getirmeyen işyeri, arsa ve araziler emeklinin bu uygulamadan yararlanmasına engel teşkil etmiyor. Ancak belirtilen gayrimenkullerden gelir (kira gibi) elde edilmesi durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanılamıyor.

**8. Yurtdışında bir sosyal güvenlik kurumundan emekli maaşı alan bir kişi indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilir mi?**

Yasa hükmünde yer alan 'kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumları' ifadesinden Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulan sosyal güvenlik kurumlarının anlaşılması gerekiyor. Bu nedenle yurtdışındaki bir sosyal güvenlik kurumundan aylık alan kişiler, indirimli (sıfır) bina vergisi uygulamasından yararlanamıyor.

**9. Emekli olduğunu geç bildiren kişi, geçmişe dönük olarak indirimli emlak vergisi oranı uygulamasından yararlanabilir mi?**

Gerekli şartları taşımakla birlikte verilmesi gereken formun veya emlak vergisi bildiriminin süresinde verilmesi, indirimli bina vergisi oranının (sıfır) uygulanmasına engel teşkil etmiyor. Gerekli formların daha sonra verilmesi halinde, bu uygulamadan, zamanaşımı süreleri dikkate alınmak suretiyle geçmişe dönük olarak faydalanılabiliyor.

## ENGELLİLER

**10. Belediye engellilerden hangi belgeleri istiyor?**

Engelli kimlik kartı sahibi mükelleflerin, bu kartlarını belediyede ilgili görevliye ibraz etmeleri ve dolduracakları forma fotokopisini eklemeleri yeterli. Engelli kimlik kartı

olmayanların ise tam teşekküllü devlet hastanesinden alınmış sağlık kurulu raporunun aslını veya onaylı örneğini belediyeye ibraz etmeleri gerekiyor. Ayrıca raporun fotokopisinin de belediyede doldurulan forma eklenmesi şart.

**11. Engelliye ait hisseli dükkânların olması durumunda, engelli kişi sahip olduğu tek meskeni için indirimli bina vergisi oranından yararlanabilir mi?**

Engellilerin bir işte çalışmaları, herhangi bir şekilde gelir elde etmeleri veya işyeri, arsa veya araziye sahip olmaları, brüt 200 metrekareyi geçmeyen tek meskenleri için indirimli bina vergisi oranından (sıfır) yararlanmalarına engel teşkil etmiyor.

**12. Sahip olduğu tek meskeni kiraya vererek yakınlarının yanında oturan engelli kişi indirimli vergi oranından yararlanabilir mi?**

Engelli kişilerde gelir şartı aranmadığından sahip olunan tek meskenini kiraya vererek yakınlarının yanında oturan engelli kişilerin, kirada bulunan meskeni için indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanmaları mümkün.

## HİÇBİR GELİRİ OLMAYANLAR

**13. Hiçbir geliri olmayan kişiler için genel şartlar dışında hangi şartlar aranıyor?**

İsmi üzerinde bu kişilerin; ücret, ticari, sınai veya mesleki faaliyet geliri, tarımsal faaliyet geliri, gayrimenkul geliri gibi hiçbir gelirinin bulunmaması gerekiyor. Menkul sermaye iratları için belirlenen ve emekliler için uygulanan sınır (2019 yılında 40 bin TL'den az menkul sermaye iradı) bu kişiler için de geçerli.

**14. Tek meskene sahip hiçbir geliri olmayan bir ev hanımı, eşinin çalışması durumunda indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanabilir mi?**

Hiçbir geliri olmayan mükelleflerin eş ve çocuklarının gelir veya meskene sahip olması durumu, indirimli vergi uygulanmasına engel teşkil etmiyor. Bu nedenle diğer şartların varlığı halinde indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilir.

**15. 65 yaş maaşı alanlar veya nafaka alan kişiler sıfır oranlı emlak vergisinden yararlanabilir mi?**

Hiçbir geliri olmadığını beyan eden kişilerin; ücret, ticari, sınai, mesleki ve zirai faaliyet geliri ile menkul ve gayrimenkul sermaye iradı, faiz ve temettü veya benzeri bir gelirinin olmaması gerekiyor. Gelirleri sadece nafaka veya 65 yaşını doldurmuş muhtaç, güçsüz ve kimsesizlerin aldığı maaş olan kişiler, 200 metrekareyi aşmayan tek meskenleri için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) imkânından yararlanabilir.