



## SORU VE YANITLARLA EMLAK VERGİSİ MUAFİYETİ

İndirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanmak isteyen kişiler için bazı şartlar bulunuyor. Kapsama giren kişilerin birden fazla meskene veya birden fazla meskende hisseye sahip olmaları durumunda, indirimli vergi oranından yararlanmaları mümkün olmuyor.

**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 2023 yılı ikinci taksitinin bu ay sonuna kadar (30 Kasım) ödenmesi gerekiyor.

Bazı kişiler ise belli şartları sağlamaları halinde emlak vergisinden muaf oluyorlar. Aslında muaf demek pek de doğru değil, onlar için emlak vergisi oranı indirimli (yüzde 0) olarak uygulanıyor.

Bu konu daha çok emeklilerin ilgisini çekiyor. Yıllarca çalışıp bir ev sahibi olabilen şanslı emekliler aşağıda belirttiğimiz şartlar dahilinde artık emlak vergisi ödemeyecekler. Emekli sayısına, geçtiğimiz aylarda EYT kapsamındaki yeni emekliler de eklendi. Dolayısıyla konudan yeni haberdar olan kişilerin sayısının da hayli arttığını söyleyebiliriz.

Bu yazımızda, indirimli vergi oranına ilişkin genel açıklamaların ardından, tereddüt edilen konulara ilişkin Vergi İdaresinin yazılı görüşleri (mukteza) baz alarak açıklamalar yapmaya çalışacağız.

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

Aşağıda sayılan kişiler indirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulamasından yararlanabiliyorlar. Yani bu kişiler kapsama giren meskenleri için emlak vergisi ödemiyorlar:

- Emekliler,
- Hiçbir geliri olmayanlar,
- Engelliler,
- Gaziler,
- Şehitlerin dul ve yetimleri.

### 2. Uygulamadan yararlanma şartları nelerdir?

İndirimli emlak vergisi oranı (yüzde 0) uygulama-

sından yararlanmak isteyen yukarıdaki kişilerin hepsi için geçerli bazı şartlar bulunuyor:

■ Türkiye sınırları içinde sahip olunan konutun (imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış konutlar dahil) brüt yüzölçümünün 200 metrekareyi aşmaması,

■ Sadece tek bir konuta (mesken) sahip olunması.

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.

### EMEKLİLER

#### 3. Yukarıdaki 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 imkândan yararlanamıyor.

Ancak emekli maaşı dışında, sadece menkul sermaye iradı (örneğin banka faizi, temettü gibi) elde eden emekliler için özel bir durum var. Buna göre 2022 yılındaki söz konusu gelirleri 70 bin liradan az olan emekliler, 2023 yılında 200 metrekareyi geçmeyen tek meskenleri için emlak vergisi ödemiyorlar.



**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 imkândan yararlanamıyorlar.

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

Sahip olunan tek meskeni kiraya vererek kira geliri (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 iş yeri, 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 gayrimen-

kullerden gelir (kira gibi) elde edilmesi durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanılamıyor.

**8. Tapuda adına kayıtlı tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere iki ayrı meskeni olan emekli sıfır oranlı emlak vergisinden yararlanabilir mi?**

Tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere adına kayıtlı iki ayrı taşınmazı olan mükellefler indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanamazlar.

**9. Yurt dışında 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 yurt dışındaki bir sosyal güvenlik kurumundan aylık alan kişiler, indirimli (sıfır) bina vergisi uygulamasından yararlanamıyorlar.

**10. 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 verilmemesi, 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**

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

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





# VERGİDE GÜNDEM

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.

## **12. 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.

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

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

## **14. Engelli çocuğu olan bir kişi indirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilir mi?**

Emlak vergisinin mükellefi taşınmazın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa taşınmaz malik gibi tasarruf edenler olduğundan, 200 metrekareyi geçmeyen tek meskene sahip olan kişinin engelli çocuğunun olması nedeniyle indirimli bina vergisi (sıfır) uygulamasından yararlanması mümkün değildir.

## **ŞEHİTLERİN DUL VE YETİMLERİ İLE GAZİLER**

## **15. Şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilerin bu imkândan yararlanmak için ne yapmaları gerekiyor?**

Şehitlerin dul ve yetimleri ile gazilerin brüt 200



metrekareyi geçmeyen tek meskenleriyle ilgili indirimli (sıfır) bina vergisi oranından yararlanabilmeleri için kendi durumlarına ilişkin formu imzalayarak belediyeye vermeleri yeterli. İlgili belediye tarafından mükelleflerin durumuna ilişkin bilgiler Sosyal Güvenlik Kurumun'dan elektronik ortamda sağlanabiliyor.



## **HİÇBİR GELİRİ OLMAYANLAR**

## **16. 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 vb. hiçbir gelirinin bulunmaması gerekiyor. Menkul sermaye iratları için belirlenen ve emekliler için uygulanan sınır (2022 yılında 70 bin liradan az menkul sermaye iradı) bu kişiler için de geçerli.

## **17. 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 yararlanabilirler.

## **18. 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 yararlanabilirler.