

**BİNA  
VERGİSİ**

**ARAZİ  
VERGİSİ**

# EMLAK VERGİSİ REHBERİ

## Ayrıntılı Bilgi İçin



[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)

Bu Rehber, yayım tarihinde yürürlükte olan mevzuat dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Mevzuat bilgilerine ve güncel haberlere, Başkanlığımız;

- İnternet sayfasından,
- Doğrulanmış ve resmi sosyal medya hesaplarından,
- e-Posta bilgilendirme sisteminden,

ulaşabilirsiniz.

**Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı**

**Kasım/2022**

**Yayın No:446**

## İÇİNDEKİLER

Giriş .....	5
1. Bina Vergisinin Kapsamı Nedir? .....	5
2. Bina ve Arazi Vergisinin Mükellefi Kimlerdir?.....	5
3. Bina Vergisinde Daimi Muafiyetler Nelerdir? .....	5
4. Bina Vergisinde Geçici Muafiyetler Nelerdir? .....	9
5. Bina ve Arazi Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Başlar ve Ne Zaman Sona Erer? .....	11
6. Bina Vergisinin Matrahı Nedir? .....	12
7. Emlak Vergisinde Vergi Değeri (Matrah) Nedir?.....	12
8. Bina ve Arazi Vergisi Oranları Nedir? .....	13
9. Emlak Vergisinde Tarh ve Tahakkuk İşlemi Nasıl Yapılır? .....	14
10. Emlak Vergisinde Ödeme Süresi Ne Zamandır?.....	15
11. Emlak Vergisi Nereye Ödenir?.....	15
12. Emlak Vergisi Süresinde Ödenmezse Ne Olur?.....	15
13. Emlak Vergisi Bildirimi Nereye ve Ne Zaman Verilir? .....	16
14. Emlak Vergisi Bildiriminde Bulunmak İçin Hangi Belgeler İstenir? .....	16
15. Emlak Vergisi Bildirimini Süresinde Vermeyen Mükellef Adına Hangi Cezalar Kesilir? .....	17
16. Emlak Vergisi Bildirimini Kanuni Süresinde Vermeyen Mükellefler Pişmanlık ve Islah Hükümlerinden Yararlanabilir mi?.....	17
17. Emlak Vergisi Bildirimini Kanuni Süresinde Vermeyen Mükellefler Cezalarda İndirim Uygulamasından Faydalanabilir mi? .....	17
18. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulaması Nedir?.....	19
19. Engelli Bir Kişi İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Nasıl Yararlanır? .....	19

20. Brüt Alanı 200 M <sup>2</sup> 'yi Geçen Bir Adet Meskene 1/2 Hisseli Olarak Sahip Olan Kişi Hissesine Düşen Kısım İçin İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Yararlanabilir mi? .....	20
21. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Yararlanmak İsteyen Mükellef İçin Meskende Bizzat Oturma Şartı Var mıdır? .....	20
22. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Mükellef Ne Zaman Yararlanmaya Başlar? .....	21
23. Arazi Vergisinin Kapsamı Nedir? .....	21
24. Arazi Vergisinde Daimi Muafiyetler Nelerdir? .....	21
25. Arazi Vergisinde Geçici Muafiyetler Nelerdir?.....	23
26. Arazi Vergisinde İstisnalar Nelerdir? .....	24
27. Arazi Vergisinin Matrahı Nedir? .....	24
28. Emlak Vergisi Borcu Bulunan Bina ve Arazinin Devir ve Ferağı Yapılabilir mi? .....	24
29. Tapu Müdürlükleri Bina ve Arazi Vergisine Ait Borç Sorgulamasını Nasıl Yapacaklardır? .....	25
30. Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğine Göre Bina, Arsa ve Araziler İçin Emlak Vergisi Nasıl Uygulanır?.....	25
31. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı Nedir? ....	25

## Giriş

Bu Rehberde; Emlak Vergisi Kanununda yer alan bina ve arazi vergisinin kapsamı, mükellefi, mükellefiyetin başlama ve sona erme zamanı, muafiyetleri, bildirimi ve bildirime ilişkin belgeler, emlak vergisinin matrah ve oranı, verginin ödeme zamanı, indirimli bina vergisi oranı uygulamasından kimlerin yararlanabileceğine ilişkin hususlar soru ve cevaplarla açıklanmıştır.

### 1. Bina Vergisinin Kapsamı Nedir?

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bina vergisine tabidir.

Bina, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatların hepsini kapsar. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

### 2. Bina ve Arazi Vergisinin Mükellefi Kimlerdir?

Bina veya arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenlerdir. Bir bina veya araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

### 3. Bina Vergisinde Daimi Muafiyetler Nelerdir?

Emlak Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinde yer alan hükümlere göre, aşağıda belirtilen binalar kiraya verilmemek (4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla bina vergisinden daimi olarak muaftır. Kiraya verilememe şartı (a), (b), (s) , (y) ve (z) fıkraları için 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, havagazı, 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,

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, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları,

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



(Yukarıda belirtilen “h” ve “i” fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkür fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunması durumunda vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)

j) Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların müteemmimleri 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 müteemmimleri, 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 tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin müteemmimleri (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları müteemmim sayılmaz),

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 Genel Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi

işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla),

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 Antlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlere 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.),

v) Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtım 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) 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) 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar.



## 4. Bina Vergisinde Geçici Muafiyetler Nelerdir?

Emlak Vergisi Kanununun geçici 5 inci maddesinde yer alan hükümlere göre aşağıda belirtilen binalar, geçici olarak bina vergisinden muaftır.

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Yeni Türk lirasından az olmamak üzere vergi değerinin  $\frac{1}{4}$ 'ü, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

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

Mevcut binalara ilave yapılması halinde, 33 üncü maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır.

Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin meydana geldiği yılı takip eden 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 takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

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 bulunduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulunduğu yerde veya

kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden 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, Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

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

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

f) 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, adı geçen fıkralarda yazılı hallerin meydana gelmesinden, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde meydana geldiği takdirde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından geçerli olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.).

## 5. Bina ve Arazi Vergisinde Mükellefiyet Ne Zaman Başlar ve Ne Zaman Sona Erer?

### Bina ve arazi vergisinde mükellefiyetin başlaması;

- Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin meydana geldiği, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

### Bina vergisinde mükellefiyetin sona ermesi:

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan binalardan dolayı mükellefiyet, bu olayların meydana geldiği tarihi takip eden 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 meydana geldiği tarihlerden sonra gelen taksitlerden itibaren, bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz.

### Arazi vergisinde mükellefiyetin sona ermesi:

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın meydana geldiği tarihi takip eden 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 takip eden 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.

## 6. Bina Vergisinin Matrahı Nedir?

Bina Vergisinin matrahı, binanın Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir. Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz.

## 7. Emlak Vergisinde Vergi Değeri (Matrah) Nedir?

Vergi değeri;

- a) Arsa ve araziler için, 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 Çevre ve Şehircilik 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 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.

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

Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesine (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu 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, Vergi Usul Kanununun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

## 8. Bina ve Arazi Vergisi Oranları Nedir?

Bina ve arazi vergisi oranları;

- Bina vergisinin oranı meskenlerde **binde 1**,
- Diğer binalarda **binde 2**,
- Arazide **binde 1** ve arsalarda **binde 3**'tür.

Bina, arsa ve arazilere ilişkin vergi oranları büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

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.

Emlak Vergisi Oranları		
Emlak Türü	Diğer Belediyelerde	Büyükşehir Belediyelerinde
Mesken	Binde 1	Binde 2
Diğer Binalarda	Binde 2	Binde 4
Arsa	Binde 3	Binde 6
Arazi	Binde 1	Binde 2

## 9. Emlak Vergisinde Tarh ve Tahakkuk İşlemi Nasıl Yapılır?

Bina ve arazi vergisi, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine ilgili belediye tarafından tarh ve tahakkuk ettirilir.

Bina ve arazi vergisi, ilgili belediye tarafından;

- Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,
- 33 üncü 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 meydana gelen ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verildiği tarihte,
- 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

29 uncu 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.

Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29 uncu 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.

## 10. Emlak Vergisinde Ödeme Süresi Ne Zamandır?

Emlak vergisi birinci taksiti **Mart, Nisan ve Mayıs** aylarında, ikinci taksiti **Kasım** ayında olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilmektedir.

## 11. Emlak Vergisi Nereye Ödenir?

Emlak vergisi, gayrimenkulün kayıtlı olduğu ilgili belediyeye ödenecek olup, ödeme yöntemleri ile ilgili olarak gayrimenkulün kayıtlı olduğu ilgili belediyeden bilgi alınması mümkün bulunmaktadır.

## 12. Emlak Vergisi Süresinde Ödenmezse Ne Olur?

Emlak vergisinin zamanında ödenmemesi durumunda, geciken taksit tutarı için ödemenin geciktiği her ay ve kesri için 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı hesaplanır.

20/7/2022 tarihli ve 5801 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, 21/7/2022 tarihinden itibaren gecikme zammı oranı her ay için ayrı ayrı uygulanmak üzere %2,5 olarak uygulanacaktır.

### 13. Emlak Vergisi Bildirimi Nereye ve Ne Zaman Verilir?

Vergi değerini değiştiren sebeplerin bulunması durumunda emlak vergisi bildirim verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.

Bildirimler;

- Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı,
- Vergi değerini değiştiren sebeplerin doğması halinde, değişikliğin meydana geldiği,

bütçe yılı içerisinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili **belediyeye** verilir.

Yukarıda belirtilen haller bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmesi durumunda bildirim, olayın meydana geldiği 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.

Emlâk vergisi bildirim örnekleri, 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ ekinde yer almaktadır.

### 14. Emlak Vergisi Bildiriminde Bulunmak İçin Hangi Belgeler İstenir?

Emlak vergisi mükelleflerinden emlak vergisi bildirim dışında bir belge talep edilmemektedir.

Bu nedenle, emlak vergisi mükelleflerinden emlak vergisi bildirimini dışında tapu sureti, kimlik fotokopisi, vergi kimlik numarasını gösteren belge, elektrik ve su abone belgesi, yapı kullanma izin belgesi, m<sup>2</sup> cetveli veya başkaca bir belge talep edilmeyecektir.

### **15. Emlak Vergisi Bildirimini Süresinde Vermeyen Mükellef Adına Hangi Cezalar Kesilir?**

Emlak vergisi bildirimini süresinde vermeyen mükellefler adına vergi idarece tarh edilir ve vergi ziyai cezası ile ikinci derece usulsüzlük cezasından miktar itibarıyla en ağır olanı kesilir.

### **16. Emlak Vergisi Bildirimini Kanuni Süresinde Vermeyen Mükellefler Pişmanlık ve Islah Hükümlerinden Yararlanabilir mi?**

Emlak vergisinde pişmanlık ve ıslah hükümlerinin uygulanmayacağı Vergi Usul Kanununun 371 inci maddesinde açıkça belirtildiğinden, emlak vergisi bildirimini kanuni süresinde vermeyen mükellefler pişmanlık ve ıslah hükümlerinden yararlanamazlar.

### **17. Emlak Vergisi Bildirimini Kanuni Süresinde Vermeyen Mükellefler Cezalarda İndirim Uygulamasından Faydalanabilir mi?**

Emlak vergisi bildirimini süresinde verilmemesi halinde verginin zamanında tahakkuk ettirilmemesi nedeniyle vergi ziyai cezası kesilir. Emlak vergisiyle ilgili olarak kesilecek cezalar için Vergi Usul Kanununun 376 ncı maddesi kapsamında indirim hükümlerinin uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Cezada indirim uygulamasından faydalanılabilmesi, ihbarnamenin tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde ilgili vergi dairesine başvuruda bulunularak vergi aslı ile indirimden arta kalan cezanın vadesinde ya da teminat gösterilmesi halinde vadenin bitmesinden itibaren üç ay içerisinde ödenmesine bağlı bulunmaktadır.

Emlak Vergisi bildirimlerinin süresinde verilmemesi, Vergi Usul Kanununun 341 ve 344 üncü maddeleri uyarınca vergi ziyaı cezası, 352/II-4 üncü maddesi uyarınca da ikinci derece usulsüzlük cezası kesilmesini gerektirmektedir. Aynı Kanunun 336 ncı maddesinin birinci fıkrasında, cezayı istilzam eden tek bir fiil ile vergi ziyaı ve usulsüzlük birlikte işlenmiş olursa bunlara ait cezalardan sadece miktar itibarıyla en ağırının kesilmesi öngörülmüştür. Bu durumda, bina, arsa ve arazi bildirimlerinin kanuni süresinden sonra verilmesi halinde mükellefiyetin başlangıç yılı için ikinci derece usulsüzlük cezası vergi ziyaı cezası ile karşılaştırılarak miktar itibarıyla en ağır olanı kesilecek, verginin ziya uğratıldığı diğer yıllar için ise sadece vergi ziyaı cezası kesilecektir.

Emlak Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, “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.” hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla, Emlak Vergisi Kanununda vergi dairesi tabiri, belediyeleri ifade etmekte olup belediyeler de Vergi Usul Kanununun uygulanmasında vergi inceleme haricinde diğer yetkilere sahip bulunmaktadır.

Mükellefler, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde ilgili belediyeye başvuru yapmak ve Kanunda belirtilen diğer şartları yerine getirmek koşuluyla cezalarda indirim uygulamasından yararlanabilir.

## 18. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulaması Nedir?

Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenecek indirimli bina vergisi oranı uygulamasından, Türkiye’de brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen tek meskeni olan veya tek meskenin intifa hakkına sahip bulunan;

- Engelliler,
- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler,
- Gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli, dul, yetim, ölüm ve malûliyet aylığından ibaret bulunanlar,
- Gaziler,
- Şehitlerin dul ve yetimleri,

yararlanacaklardır.

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.

## 19. Engelli Bir Kişi İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Nasıl Yararlanır?

Türkiye sınırları içinde 200 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen tek meskene sahip olan engelliler için herhangi bir gelirin bulunup bulunmaması ve engellilik

oranının bir önemi bulunmadığından engellilerin, 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskeni için indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanması mümkün bulunmaktadır.

## **20. Brüt Alanı 200 M<sup>2</sup>'yi Geçen Bir Adet Meskene 1/2 Hisseli Olarak Sahip Olan Kişi Hissesine Düşen Kısım İçin İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Yararlanabilir mi?**

İndirimli bina vergisi uygulamasından yararlanabilmek için Türkiye sınırları içerisinde tam veya hisseli olarak brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskene sahip olunması gerekmektedir.

Bu nedenle, 1/2 hisse ile sahip olunan meskenin brüt yüzölçümü 200 m<sup>2</sup>'yi geçtiğinden indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

## **21. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Yararlanmak İsteyen Mükellef İçin Meskende Bizzat Oturma Şartı Var mıdır?**

38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine göre, indirimli bina vergisi oranı uygulanmasından yararlanmak için meskende bizzat oturma şartı aranmamaktadır.

Buna göre, brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen mükellef adına kayıtlı tek meskenin;

- Kiraya verilmeden boş tutulması,
- Kiraya verilip, kirada oturulması,
- Bedel ödenmeksizin aile üyeleri tarafından daimi olarak kullanılıyor olması,

ve gerekli şartların taşınması kaydıyla indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanılmasına engel teşkil etmemektedir.



## 22. İndirimli Bina Vergisi Oranı Uygulamasından Mükellef Ne Zaman Yararlanmaya Başlar?

İndirimli bina vergisi oranı uygulaması Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinde düzenlenmiş olup, mükelleflerin indirimli bina vergisi oranı uygulamasından yararlanmalarına ilişkin usul ve esaslar 38, 44, 45 ve 57 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde açıklanmıştır.

Ayrıca, Kanunda indirimli bina vergisi oranı uygulamasının geriye dönük olarak uygulanmayacağına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Dolayısıyla anılan Kanun hükmü ve Tebliğlerde yer alan şartların taşındığı tarihten itibaren zamanaşımı süresi de göz önünde bulundurulmak suretiyle indirimli bina vergisi oranı uygulanmasının geçmişe dönük olarak uygulanması mümkün bulunmaktadır.

## 23. Arazi Vergisinin Kapsamı Nedir?

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre arazi vergisine tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

## 24. Arazi Vergisinde Daimi Muafiyetler Nelerdir?

Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinde yer alan hükümlere göre, aşağıda belirtilen araziler kiraya verilmemek (4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla arazi vergisinden daimi olarak muaftır. Kiraya verilmeme (a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralar için 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, havagazı, 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,

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 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 Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar.

## **25. Arazi Vergisinde Geçici Muafiyetler Nelerdir?**

Emlak Vergisi Kanununun geçici 15 inci maddesinde yer alan hükümlere göre aşağıda belirtilen araziler, 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, meyvalık, 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),

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

Geçici olarak muafıktan 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 takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

## **26. Arazi Vergisinde İstisnalar Nelerdir?**

Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk lirası arazi vergisinden istisnadır.

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

İstisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.

## **27. Arazi Vergisinin Matrahı Nedir?**

Arazi vergisinin matrahı arazinin Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.

## **28. Emlak Vergisi Borcu Bulunan Bina ve Arazinin Devir ve Ferağı Yapılabilir mi?**

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılamaz.

## 29. Tapu Müdürlükleri Bina ve Arazi Vergisine Ait Borç Sorgulamasını Nasıl Yapacaklardır?

Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadaastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular.

Belediyeler, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadaastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunun elektronik ortamda sorgulanabilmesine imkn sağlayan bir sistemi, 1/1/2023 tarihine kadar kurarak ilgili tapu müdürlüklerinin kullanımına açarlar. Yani, emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunun elektronik ortamda sorgulanabilmesine imkn sağlayan sistemin kullanıma açılış süresi 1/1/2023 olarak belirlenmiştir.

## 30. Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğine Göre Bina, Arsa ve Araziler İçin Emlak Vergisi Nasıl Uygulanır?

Büyükşehir belediye meclisinin aldığı karar ile "kırsal mahalle" veya "kırsal yerleşik alan" olarak belirlenen yerlerde, büyükşehir belediye meclisi kararının verildiği yılı takip eden takvim yılından itibaren, gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve araziler ile mesken amaçlı kullanılan binalar ve zirai istihsalde kullanılan bina, arsa ve araziler emlak vergisinden muaf olup ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler için ise emlak vergisi %50, indirimli olarak uygulanır.

## 31. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı Nedir?

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre, Belediyelerin ve İl zel İdarelerinin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere Emlak Vergisi Kanununun 8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı tahakkuk ettirilir ve ilgili belediyesince emlak vergisi ile birlikte tahsil edilir.



# VERGİ İLETİŞİM MERKEZİ

# 189



**VERGİ MEVZUATI  
BİLGİLENDİRME**



**İHBAR BİLDİRİMİ  
VE SONUÇ  
SORGULAMA**



**E-BEYANNAME  
İŞLEMLERİ**



**VERGİ  
DAİRELERİ  
İŞLEM TALEBİ**



**ÖNERİLER**



**BORÇ SORGULAMA**

[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)



**T.C. HAZİNE VE  
MALİYE BAKANLIĞI**

[/gibsosyalmedya](https://www.facebook.com/gibsosyalmedya) [/gibsosyalmedya](https://www.instagram.com/gibsosyalmedya) [company/gibsosyalmedya](https://www.linkedin.com/company/gibsosyalmedya) [/gibsosyalmedya](https://www.youtube.com/gibsosyalmedya) [www.gib.gov.tr](https://www.gib.gov.tr)

**GELİR İDARESİ  
BAŞKANLIĞI**