



# JOURNAL OF SOCIAL AND HUMANITIES SCIENCES RESEARCH

Uluslararası Sosyal ve Beşeri Bilimler Araştırma Dergisi

Open Access Refereed e-Journal & Refereed & Indexed

Article Type	Research Article	Accepted / Makale Kabul	20.10.2019
Received / Makale Geliş	09.08.2019	Published / Yayınlanma	21.10.2019

## EMLAK VERGİSİ MÜKELLEFİYETİNİN GECEKONDULAR AÇISIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

### EVALUATION OF REAL ESTATE TAX AMENABILITY IN TERMS OF SHANTIES

**Prof. Dr. Zeynep ARIKAN**

Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, İzmir / TÜRKİYE, ORCID: 0000-0001-6710-171X

**Arş. Gör. Salih GÜRBÜZ**

Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, İzmir / TÜRKİYE, ORCID: 0000-0002-5690-8136



**Doi Number:** <http://dx.doi.org/10.26450/jshsr.1458>

**Reference:** Arıkan, Z. & Gürbüz, S. (2019). Emlak Vergisi Mükellefiyetinin Gecekondu Açısından Değerlendirilmesi. *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 6(43): 3028-3033.

## ÖZET

Gecekondu Türkiye’de önemli sorunlar arasında yer almaktadır. Gecekondu Türkiye sınırları içinde farklı şekillerde rastlamamız mümkündür. Gecekondu kişinin kendisine ait olmayan arazi üzerine arazi/arsa sahibinin rızası olmadan yapılan binalardır. Emlak Vergisi Kanunu’nun 2. maddesinde verginin konusu Türkiye sınırları içinde yer alan sabit tüm binalar olarak düzenlenmektedir. Gecekondu Emlak Vergisi Kanunu (EVK) 2. maddesine göre verginin konusuna girmektedir. Ancak verginin mükellefinin kim olacağı, arazinin/arsanın binadan ayrı düşünülüp düşünülmemeyeceği ve kişinin kendi arazisi/arsası üzerine imar izni olmadan yapmış olduğu binaların gecekondu olarak sayılıp sayılmayacağı vb. sorular karışıklık teşkil etmektedir. Ayrıca gecekonduların diğer kanunlara göre ne tür düzenlemelere tabi olduğu da önem arz etmektedir.

Çalışmamızda hangi binaların gecekondu olduğu ve mevcut kanunlar ile nasıl düzenlendiğine değinilecek, emlak vergisi açısından gecekonduların durumu ortaya konularak çözüm önerileri getirilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Gecekondu Tanımı, Gecekondu Kanunu, İmar Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Medeni Kanun.

**Jel Kodları:** K11, K34, K39, K49.

## ABSTRACT

Shanty is one of the most important problems in Turkey. It is possible for us to encounter them in different forms within the borders of Turkey. Shanties are buildings built on land that isn’t owned by the person himself, without the consent of landowner. According to article 2 of the Real Estate Tax, the subject of the tax is regulated as fixed buildings within the borders of Turkey. According to article 2 of the Real Estate Tax, the shanties enter the topic of the its taxation. However, taxpayers will be the taxpayers, the land will be considered separately from the building, and the buildings that are built without the permission of the builder on their own land can’t be counted as a shanty. The questions are confusing.

In our work, which buildings will be referred to as shanty and how they are organized with existing laws, the situation of shanties will be revealed in terms of real estate tax and solution proposals will be brought up.

**Keywords:** Definition of Shanty, Law on Shanty, Zoning Law, Real Estate Tax, Tax Procedure Law, Civil Law.

**Jel Codes:** K11, K34, K39, K49.

## 1. GİRİŞ

Gecekondu Türkiye’de geçmişten günümüze devam eden bir problemdir. Ülkemizde gecekondu genellikle şehirlerin belirli bölgelerinde toplanmış ve verilen haklar ile resmiyet kazandırılmıştır. İlgili belediyelerin ve kamu kurumlarının kamusal hizmetlerinden altyapı ve üstyapı hizmetlerinden

faidalanabilmeleri için gerekli olan bu resmileştirme doğrudan tapu verilmesi ile veya tapusuz ancak kayıt altına alınmaları ile gerçekleştirilmeye devam edilmektedir. Gecekondular aynı zamanda emlak vergisinin konusuna girmektedirler. Başkalarının arazi/arsalarına izinsiz olarak kaçak yollarla inşa edilmeleri onların devletin vergi alma hakkına girmemeleri sonucunu doğurmamaktadır. Vergi Usul Kanunu'nun 9. maddesindeki "Vergiye doğuran olayın kanunlarla yasak edilmiş bulunması mükellefiyeti ve vergi sorumluluğunu kaldırmaz" hükmü gereğince gecekonduların da emlak vergisinin konusuna girmesi ile sahiplerine emlak vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesini gerekli kılmaktadır. Çalışmamızda gecekondular emlak vergisi açısından değerlendirilerek karşılaşılan problemlerden bahsedilecektir.

## 2. GECEKONDULARIN TANIMI VE KAPSAMI

Gecekondular Türkiye'de geçmişten gelen önemli sorunlar arasında yer almaktadır. Gecekondulara Türkiye sınırları içinde farklı şekillerde rastlamamız mümkündür.

Öncelikle gecekondunun tanımını yapmamız faydalı olacaktır. Gecekondular Türk Dil Kurumu'nun (TDK) Türkçe Büyük Sözlüğünde; "İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın alelacele yapılmış konut, konu" olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, Büyük Sözlük). Yine 20.07.1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Kanunu'nda gecekondular; "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar" olarak tasvir edilmektedir.

Gecekonduların ortak özelliklerini yukarıda yapmış olduğumuz tanımlara göre sıralayacak olursak;

- TDK'ya göre konut, konu, Gecekondular Kanunu'na göre yapı olması
- Yapımı sırasında gerekli imar düzenlemelerine aykırı olarak inşa edilmesi,
- Gecekondunun sahibi olan kişi veya kişilerin kendilerine ait olmayan araziye veya arsaya yapıyı inşa etmeleri<sup>1</sup>,
- Gecekonduların inşasının oldukça alelacele yapılması

gerekmektedir.

Bina mı?, yapı mı? Tespiti bizim için gecekonduların tanımında önem arz etmektedir? Binanın ve yapının farklı şeyler ifade ettiğini 3194 sayılı İmar Kanunu belirtmektedir.

İmar Kanunu, öncelikle bina için önem arz eden "yapı" kavramını izah etmiş ve sonrasında binayı tanımlamıştır. İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre yapı; "karada ve suda, daimi veya muvakkat<sup>2</sup>, resmi ve hususi yer altı ve yer üstü inşaat ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik<sup>3</sup> tesislerdir". Aynı maddede "bina" ise, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmıştır. İmar Kanunu'ndaki tanımlar doğrultusunda binanın esasını yapı oluşturmaktadır. Ancak, yapı, tek başına yukarıda yer alan "bina" tanımına girmediği için bina olarak nitelenebilir. Yine, binanın her bir duvarı, balkon ve çatısı tek başına yapı niteliğindedir (İdare Hukuku Net, 2009). Bu tanımlardan yararlanarak binanın birbiriyle bağlantılı her bir yapının inşa edilmesi ile meydana geldiğini belirtebiliriz.

Gecekonduların bina tanımına uygun olması gerekmektedir. Aksi halde gecekonduların barınma veya diğer ihtiyaçlarını karşılamaya yarayacak işlevi üstlenebilmesi mümkün değildir. Bina tanımına uygun olmayan yapı mahiyeti itibarıyla gecekondular olmayacak ve mevcut arazi veya arsaların yapısında önemli

<sup>1</sup> İlgili Kanun'da başkalarının arazi veya arsasına yapılması hükmüne bağlanmıştır. Ancak imar kanununa aykırı olarak gerekli izin ve belgeler düzenlenmeden kişinin henüz arsa özelliği kazanmamış arazisinin üzerine acele ile yapmış olduğu yapıların durumunun da gecekonduların durumundan farklı olmadığı kesindir.

<sup>2</sup> Muvakkat: Geçici, süreksiz, (URL.1).

<sup>3</sup> Müteharrik: Hareket eden, mobil, (URL.2).

bir değişiklik meydana getirmeyecektir. Örneğin arazi veya arsa üzerine yapılmış olan bir yapıya örnek olarak bina mahiyeti olmayan istinat duvarı<sup>4</sup>, bahçe duvarı vb. verilebilir.

### 3. GECEKONDULARDA VERGİNİN KONUSU VE VERGİYİ DOğURAN OLAYIN EMLAK VERGİSİ YÖNÜNDEN DEğERLENDİRİLMESİ

Emlak vergisinin konusu Türkiye sınırları içinde yer alan bina, arsa ve arazilerdir. Bina tanımına diğer başlıkta daha önce değinmiştik. Arazi; imar uygulaması geçmeyen, sınırları tepeler, dağlar, yollar, dereler, duvarlar, ağaçlıklar yolu veya işaretlerle belirlenen toprak parçası, arsa ise arazinin belediye mücavir alan sınırları içerisinde imar izni alınarak parsellenmiş halidir (Emlak Kulisi, 2015).

Bina tabiri emlak vergisi açısından değerlendirildiğinde bizim için önem arz etmektedir. Çünkü emlak vergisi yapı ya da konut değil bina ifadesi üzerinde durmaktadır.

Emlak vergisinde bina için genel bir tanım yapılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesinde bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsamaktadır. Hangi binaların vergilendirileceğini açıklayan bu maddeden hareketle; binanın, betonarme, kağir, ahşap, çelik ya da bir başka malzemeden yapılmış olması önemli değildir. Önemli olan binanın sabit inşaat niteliğinde olmasıdır. Sabit inşaat, bir inşaatın sürekli bir amaç için kullanılmaya elverişli olması anlamına gelir. Örneğin; EVK'nın 2/3. maddesinde geçen yüzer havuzlar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler bina sayılmamaktayken, kara ve su üzerindeki sabit olan rıhtım, iskele, tünel nakil hatları gibi alt yapı tesisleri bina olarak kabul edilmektedir (Bulutoğlu, 1976).

Emlak vergisinin konusu içinde "bina" ifadesi yer alırken "yapı" ifadesi yoktur. Yapılar emlak vergisi açısından bulunduğu arazi veya arsanın durumunu değiştirmeyen unsurdur. Yani yapının olduğu arazi veya arsa (yapı bina özelliği taşımyorsa) arazi ve arsa vergisine tabi olacaktır. Yine binanın müştemilatı, bahçe duvarı vb. yapılar binadan ayrı düşünölmeyen mütemmim cüzler olduğu Vergi Usul Kanunu 305. maddede düzenlenmiştir.

Gecekonduların emlak vergisi açısından değerlendirilmesi için emlak vergisinde geçen bina tabirine birebir uyması gerekmektedir. Yapı olması gecekondu değil kaçak yapılar sınıfı içinde değerlendirilecek bulunduğu arazi/arsa açısından emlak vergisi mükellefiyeti sahipleri açısından aynen devam edecektir.

Gecekonduların bina tanımı içinde değerlendirilmesi gerekliliği emlak vergisinin konusu açısından da önemi arz etmektedir. Zaten emlak vergisinin konusu düzenleyen 2. madde de özetle; emlak vergisinin Türkiye sınırları içindeki sabit tüm binaları kapsadığı belirtilmektedir. Bu durumda gecekondu Türkiye sınırları içinde yer alan ve yapıldığı madde önem arz etmeden sabit binalar olarak emlak vergisinin konusu kapsamına girmektedir.

Emlak vergisinde vergiyi doğuran olay; Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, arazi ve arsaların maliki varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa malik gibi tasarruf edilmesiyle gerçekteşmektedir. Daha basit bir anlatımla emlake sahip olunması, emlak üzerinde intifa hakkının kurulması veya emlakın kullanılmasıdır. Gecekondu yapıtı itibariyle bina olması nedeniyle gecekonduların yapılması / kullanılması emlak vergisinde vergiyi doğuran olayın gerçekteşmesine neden olmaktadır. Ancak 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gecekondu başkasının arazisine izinsiz ve imara aykırı olarak yapılar olarak tanımlanmaktadır. Gecekonduyunun ne zaman yapıldığı önem arz etmektedir. Yapıldığı tarih emlak vergisinde vergiyi doğuran olayın gerçekteştiği tarihtir. Bir diğer durum ise kişinin kendi arsa veya arazisinin üzerine imara aykırı ve kaçak yollarla yapılmış olduğu binalarda vergiyi doğuran olayın nasıl gerçekteştiğidir. Çünkü mevcut kayıtlı arsa veya arazi emlak vergisine tabi iken arsa hüviyetini kaybederek bina statüsüne geçmesi söz konusudur. Bu durumlarda Vergi Usul Kanunu'nun 9. maddesi konumuz açısından önem arz etmektedir.

Vergi Usul Kanunu'nun 9. maddesinin ikinci fıkrasında "Vergiyi doğuran olayın kanunlarla yasak edilmiş bulunması mükellefiyeti ve vergi sorumluluğunu kaldırmaz." hükmü yer almaktadır. Gecekondu yasal bir süreç olmayıp binaların yapımından vergilendirilmesine tüm aşamalarını düzenleyen ilgili kanunlara aykırı olarak inşa ve tasarruf edilmektedir. Bu durumda verginin konusuna giren binalar diğer

<sup>4</sup> Yüksek bir setin kenarına toprağı tutmak üzere örölen duvar, dayanma duvarı. Toprağın önüne çekilen set. Yol veya herhangi bir yapıyı dış etkenlerden korumak amacıyla yapılan duvar (URL.3).

kanunlara aykırı olarak inşa edilmekte ve yasak bir süreç içine girilmiş bulunmaktadır. Vergiyi doğuran olay gecekonduların izinsiz ve yasal olmadan inşasının bitip kullanıma hazır hale gelmesi özetle bina hüviyetini kazanması ile gerçekleşmektedir.

#### 4. GECEKONDULARDA MÜKELLEFİYETİN EMLAK VERGİSİ YÖNÜNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Emlak vergisinin mükellefi; bina, arsa veya arazinin sahibi, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa sahibi gibi tasarruf edenlerdir. İntifa hakkı tesis edilmesi durumunda emlak vergisi sahibinden istenmemekte intifa hakkı tesis edilen kişi/kişilerden talep edilmektedir.

*İntifa Hakkı:* Yararlanma hakkı; başkasına ait bir malda, kullanma ve ürünlerinden yararlanma yetkilerine sahip olmayı içeren irtifak hakkı çeşidi (Yılmaz, 1996); örneğin; bir kişinin malın çıplak mülkiyet haklarına sahip olması diğer kişinin ise o malın kullanım (intifa) hakkına sahip olması durumudur (projepedia, 2015). İntifa Hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 794 ile 822. maddeleri arasında düzenlenmektedir. İntifa hakkı, ona sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. İntifa hakkı sınırlı bir ayni haktır.

Şahsi irtifak hakları grubuna girer. Bu hak, sahibine hakkın konusu şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Ancak bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilir (Mülkiyet, Tapu Kadastro, 2012).

Taşınmazın mülkiyetini kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür.

Gecekondularda emlak vergisi mükellefi gecekonduyu tasarruf eden sahibidir. Yani gecekonduyu kanunsuz şekilde inşa edip kullanan kişi veya kişilerdir. Ancak gecekondunun yapılmış olduğu arazi/arsanın sahipliği mükellef açısından önem arz etmektedir.

İki tür gecekonduların inşa edildiği araziler / arsalar söz konusudur. Bunlar;

1. Gecekondunun hazine veya resmi kurum arazisi/arsası üzerinde yer alması,
2. Gecekondunun özel kişi/kişilere ait arazi/arsa üzerinde yer almasıdır.

Gecekonduların yıkım kararı içinde iki durum söz konusudur. Bunlar;

1. Gecekondunun hazine veya resmi kurum arazisi/arsası üzerinde yer alması durumunda Gecekondular Kanunu'nun 18. maddesi gereğince idari bir işlem olarak tahliye ve mahkeme kararı gerekmeden direkt olarak yıkım kararı alınması,
2. Özel mülkiyet üzerindeki gecekondular için yıkım kararı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası 32. maddesine göre de yıkım kararının alınması gerekmektedir.

Birinci durumda yıkım kararı için ilgili belediyenin veya valiliğin (uygulayıcı kurumlar) göstereceği irade sonucunda yıkım için önlerinde hiçbir kanuni engel bulunmamaktadır. Ancak ikinci durumda 1984 yılından önce yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kalkan eski imar kanununda (6785 sayılı İmar Kanunu 24/2/1984 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kalkmıştır.) yıkım kararı alınmış gecekondular v.b. kaçak yapıların tahliyesi için Sulh Hukuk Mahkemeleri'ne başvurulacağı hükme bağlanmış iken 1984 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer almamıştır. Bu eksiklik sonucunda belediyelerin veya valiliklerin yıkım kararı alsalar dahi tahliye kararı alamayacakları için gecekondular v.b. kaçak yapıyı yıkamayacaklarıdır. Çünkü Kanun da tahliye için yetkilendirilen bir mahkeme bulunmamaktadır. İdari mahkemelerce de bu konularda verilen görevsizlik kararları bulunmaktadır (Bekar, 2014).

Gecekondunun özel mülkiyet üzerinde yer alması sonucunda yıkılamaması veya yıkılmasının vergilendirme açısından önemli olan takvim yılı sürecinin üzerinde seyretmesi durumunda emlak vergisi mükellefiyeti açısından gecekonduların sahibi / sahipleri;

- Bina vergisi mükellefi olmakta,

Arsa / arazi sahibi / sahipleri;

- Hukuki haklarını aramamaları durumunda bazı belediyelerce bina vergisi mükellefi olmakta,

- Danıştay Kararı gereğince de hukuki olarak arsa ve arazi vergisi mükellefiyeti devam ettirilmektedir (DANIŞTAY, 1976).

Gecekondu hazine arazisi veya kişi arazisi üzerine inşa edilmeleri halinde mükellefiyette bir başka uygulama gecekondu yıkılmaması yönünde karar alındı ise gecekondu üzerindeki arazinin / arsanın gecekondu sahibi / sahiplerine intifa hakkı sözleşmesi ile kullanım hakkının devredilmesidir. Bu durumda gecekondu sahibi/sahipleri intifa hakkı tesis edilen arsa/arazi üzerindeki binaları açısından bina vergisi mükellefi olmakta intifa hakkı tesis eden arsa / arazi sahipleri özel mülkiyet ise arsa ve arazi vergisi mükellefiyetleri sona ermektedir. Böylelikle intifa hakkı tesis edilen arsa veya arazi bina ile bir değerlendirilerek ayrıca hem bina hem de arazi ve arsa vergisi alınmamaktadır. Çünkü bina üzerinde bulunduğu arazi veya arsa ile mütemmim cüz ilişkisi gereği ayrıca değerlendirilememektedir.

Gecekondu vergi değeri yine arsası dahil edilerek hesaplanan vergi değeri üzerinden hesaplanmaktadır. Kamu mülkü üzerinde yer alan binalarda kamuya ait arsa/arazinin ayrıca emlak vergisi mükellefiyeti bulunmaması nedeniyle bu tip gecekondu vergi değeri hesaplanmasında problem meydana gelmemektedir. Ancak özel mülkiyette yer alan gecekondu vergi değeri gecekondu sahibi/sahipleri açısından arsa/arazi ayrı değerlendirilmeden (mütemmim cüz olması nedeniyle) vergi değeri hesaplanmakta iken özel mülkiyet arsa/arazi mükellefleri açısından emlak vergisi mükellefiyeti devam ettiği için arsa/arazi için ayrıca vergi değeri hesaplanması ve ödenmesi gerekmektedir. Bu durumda bazı belediyelerce arsa/arazi mükellefinin de yine gecekondu sahibi/sahipleri gibi bina vergisi üzerinden vergi değeri hesaplamasıyla karşılaştıkları çok sık rastlanan bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Danıştay'ın vermiş olduğu kararda arsaların / arazilerin emlak vergisi mükellefiyetlerinin devam etmesi ve vergilendirilmeleri yönündedir.

Özel mülkiyet arsa/arazi açısından rastlanılan iki durumda da gecekondu ya mükerrer olarak vergi değeri hesaplanarak tarh işlemi gerçekleştirilmekte ya da bina vergisinde dahil edilen arsa/arazi ayrıca gerçek kayıtlı mükellefi açısından da ayrıca mükerrer olarak vergi değeri hesaplanarak tarh edilmektedir.

Emlak vergisinde genel olarak istisna sadece arazi ve arsalar bölümünde yer almakta bina vergisi bölümünde istisna uygulaması bulunmamaktadır. Bina vergisi bölümünde muafiyet uygulaması geçici ve daimi olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu muafiyetler genellikle kamuya ait binalar ile yatırım amaçlı ticari ve sınai faaliyete ait binalara uygulanmaktadır. Gecekondu açısından istisna ve muafiyet uygulamalarından faydalanılabilecek bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak EVK'nın 8. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen indirimli (sıfır oranlı) emlak vergisi uygulamasından gecekondu sahipleri de yararlanabilmektedir (Emlak Kulisi, 2013). İndirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilecek gecekondu sahiplerinin genel ve özel şartları sağlamaları gerekmektedir. Bunlar;

Genel şartlar:

1. Mesken olması, işyeri vb. amaçlar için kullanılmaması,
2. Meskenin 200 metrekare sınırını geçmemesi,
3. Mükellefin tek meskene sahip olmasıdır.

Özel şartlar:

1. Hiçbir geliri olmayanlar,
2. Emekliler,
3. Engelliler,
4. Gaziler,
5. Dul, yetim, ölüm ve maluliyet aylığı alanlar
6. Şehitlerin dul ve yetimleridir.

Gecekondu sahipleri bu şartlardan genel şartların tamamı ile özel şartlardan herhangi birini bir arada sağlamaları durumunda mevcut uygulamadan diğer emlak vergisi mükellefleri gibi yararlanmaya hak kazanmaktadırlar.

## 5. SONUÇ

Gecekondu emlak vergisinin konusuna girmekte ve vergilendirilmektedirler. Ancak gecekonduların yıkılması durumunda gecekonduyun inşa edilip kullanıma başlandığı tarihten itibaren geçen sürede vergilendirme dönemi içinde yer alması durumunda her bir vergilendirme dönemi için herhangi bir zamanaşımı süreci uygulanamamakta arsa / arazi mükellefiyeti aynen devam etmektedir.

Yıkım kararı kolaylıkla alınmasına rağmen tahliye kararı çıkartılmadığı için yıkımı gerçekleştirilemeyen gecekondu arazinin veya arsanın hem gerçek sahibinden (özel mülkiyette) hem de gecekondu sahibinden bina olarak emlak vergisi tarh edilmesi sık rastlanan bir sorun teşkil etmektedir. Ancak Danıştay kararı ile arsa / arazi sahibinin gecekondu sahibinden ayrı olarak emlak vergisi mükellefiyetinin arsa ve arazi vergisi olarak devam etmesi ve tarh gerçekleşmesi aynı arsa / arazinin mükerrer vergilendirilmesi sorununa çözüm getirmemektedir.

Gecekondu sahiplerinin indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmesi resmiyeti olmayan ve kaçak yollarla inşa edilen bina sahipleri ile resmi tüm prosedürleri yerine getiren ve bu süreçte maddi manevi bedel ödeyen bina sahipleri ile aynı doğrultuda tutulmaları sorununu karşımıza çıkarmaktadır.

Bir diğer problem ise belediyelerce emlak vergisinin tam anlamıyla kavranamaması sonucunda verilen hukuki kararlara aykırı emlak vergisinin tarh ve tahakkuk ettirilmesidir.

Yapılacak hukuki düzenlemeler, gecekondu konusunu daha açık bir hale getirerek emlak vergisi uygulamasında verimliliği artırabilecektir.

## KAYNAKÇA

BEKAR, Ö. (2014). *Kaçak yapılar yıkılabilir mi?* 12.07.2019 tarihinde <http://www.gayrimenkulanaliz.com/tr/emlak/main/sorular/soru/22-3-kacak-yapilar-yikilabilir-mi> adresinden alındı.

BULUTOĞLU, K. (1976). *Türk Vergi Sistemi*. İstanbul: Fakülteler Matbaası.

DANIŞTAY. (1976). *Danıştay, 9. Daire e. 1975/2226, k. 1976/433 t. 12.2.1976, Arazi Vergisi Mükellefiyeti*,. 20.08.2019 tarihinde <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/9d-1975-2226.htm> adresinden alındı.

EMLAK KULİSİ. (2013). *Emekliler gecekondu için emlak vergisi ödemez*. 03.08.2019 tarihinde <http://emlakkulisi.com/emekliler-gecekondu-icin-emlak-vergisi-odemez/38131>, adresinden alındı.

EMLAK KULİSİ. (2015). *Arazi ve arsa arasındaki fark nedir?* 28.07.2019 tarihinde <http://emlakkulisi.com/arazi-ve-arsa-arasindaki-fark-nedir/251550> adresinden alındı.

İDARE HUKUKU NET. (2009). *İmar Hukuku*. 28.08.2019 tarihinde <http://www..net/baslik/Imar-Hukuku.html> adresinden alındı.

MÜLKİYET, TAPU KADASTRO. (2012). *İntifa Hakkı*. 18.07.2019 tarihinde <http://tapu-kadastro.net/index.php/sample-levels/tapu-islemleri-akitli/1/intifa-hakki> adresinden alındı.

PROJEPEDIA. (2015). *İntifa hakkı nedir? İntifa hakkı devredilebilir mi? İntifa hakkı mirasçılara miras şeklinde devredilebilir mi?* 10.10.2019 tarihinde <https://www.projepedia.com/emlak-haberleri/intifa-hakki-nedir-intifa-hakki-devredilebilir-mi-intifa-hakki-mirascılara-miras-seklinde-devredileb> adresinden alındı.

TÜRK DİL KURUMU, (tarih yok). *Büyük Sözlük*. 16.07.2019 tarihinde [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&kelime=GECEKONDU](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=GECEKONDU) adresinden alındı.

YILMAZ, E. (1996). *Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Yetkin Yayınları.

URL.1: <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/Liste.aspx?harf=M> (Erişim Tarihi: 03.08.2019).

URL.2:<http://www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=90294> (06.08.2019).

URL.3:<http://sozluk.insaatbolumu.com/terimler/istinat-duvari-nedir/> (Erişim Tarihi: 05.08.2019)