



## **TÜRKİYE'DE SIFIR ORANLI EMLAK VERGİSİ UYGULAMASI VE FRANSA GELİR SINIRI UYGULAMASI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **ZERO RATE REAL ESTATE TAX PRACTICE AND EVALUATION OF FRANCE INCOME LIMIT IMPLEMENTATION**

**Prof. Dr. Zeynep ARIKAN**

Dokuz Eylül Üniversitesi İİBF Maliye Bölümü Mali Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

**Araş. Gör. Salih GÜRBÜZ**

Dokuz Eylül Üniversitesi İİBF Maliye Bölümü Mali Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi

#### **ÖZ**

Emlak vergisi ülkemizde 1986 yılından bu yana belediyelerce tarh ve tahsil edilen bir servet vergisi olup Türkiye sınırları içinde yer alan tüm taşınmaz mallar için ödenmesi gereken bir vergidir. Vergi türü olarak "mülkiyet üzerinden alınan vergiler" kapsamında değerlendirilmektedir. Bu vergi ile belediyelere kaynak aktarılmak istenmektedir.

Emlak vergisi uygulamasında Bakanlar Kurulu'na kişilerin sosyal nitelikteki durumları dikkate alarak emlak vergisi oranını belli koşullarda sifira kadar indirme yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede bazı kişiler belirli koşullarda "Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulaması"ndan yararlanmaktadır. Sıfır oranlı emlak vergisi avantajı emekli, ev hanımı, işsiz, engelli vatandaşlarımızın önemli bir kısmını yakından ilgilendiren önemli bir sosyal amaçlı uygulamadır. Ancak söz konusu bu avantajdan yararlanmak için mükelleflerin bilinçli olması gerekmektedir.

Bu çalışmanın amacı sıfır oranlı vergi avantajından kimlerin hangi koşullarda yararlanacağını ortaya koymak ve devletin mükelleflere sağladığı bu haktan tam olarak yararlanmalarını temin etmek ve böylece vergilendirmenin sosyal amacına en iyi şekilde hizmet etmesine katkı sağlamaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Servet Vergileri, Emlak Vergisi Kanunu, Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulaması, Mükellefiyet, Vergilendirmede Sosyal Amaç

#### **ABSTRACT**

Real estate tax, a wealth tax, is collected by municipalities since 1986 and it must be paid for all immovable properties located within the borders of Turkey. The type of tax is evaluated within the scope of "taxes on property". It is desired that resources are transferred to the municipalities with this tax,

The Council of Ministers to real estate tax practice is given the authority to lower the real estate tax rate to zero under certain conditions. In this context, people on certain conditions can benefit from "Zero Rate Real Estate Tax Practice". Zero-rate real estate tax is concerned with pensions, housewife, unemployed, disabled citizens. However taxpayers must be conscious in order to benefit from this advantage

The purpose of this study is to show who will benefit from the zero rate tax advantage and it is to provide their full benefit from this right it will provide to the state's taxpayers so it contributes to the best way to serve that social purpose.

**Key Words:** Wealth Taxes, Real Estate Tax Law, Zero Ratio Property Tax Practice

#### **1. GİRİŞ**

Emlak vergisinde oranlar belediyelerin normal ya da büyükşehir olması ve binaların kullanılma amaçları ile arsa ya da arazi olma durumlarına göre farklılık arz etmektedir. Bu oranların yanı sıra 6576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Bakanlar Kurulu 1982 Anayasası'nın 73/4 maddesiyle aldığı yetkiye dayanarak sıfır oran uygulamasını yürürlüğe koymuştur. Sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması genel ve özel şartları bir arada taşıyan kişiler için geçerli olan ve günün şartları açısından yeterli olmayan bir uygulamadır. Ayrıca 45 seri nolu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile düzenlenen Gelir Vergisi Kanunu'nun 103. maddesinde yazılı tarifenin ikinci dilimini aşmayan menkul sermaye iradı elde edilmesinin sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında özel şartlarda yer alan kişilerin durumunu etkilemeyeceği düzenlemesi hem gelir vergisi açısından hem de verginin kanuniliği ilkesi açısından olumsuzluk teşkil etmektedir.

Çalışmamızda sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması açıklanarak uygulamada rastlanılan olumsuz durumlar incelenmekte ve Fransa gelir sınırı uygulaması ile karşılaştırması yapılarak öneriler sunulmaktadır

## 2. EMLAK VERGİSİ VE SIFIR ORAN UYGULAMASI

Emlak vergisi Türkiye sınırları içinde yer alan sabit binalar, arsa ve araziler üzerinden alınan ve konusuna giren bu gayrimenkullerde belirli farklılıklar ile oran uygulanması düzenlenen bir servet vergisidir. Verginin oranları komisyonların tespiti ile belirlenen vergi değerine uygulanarak ödenecek vergi belirlenmektedir. Belediyelerin mücavir alan sınırına girmeyen yerler (örneğin köyler) emlak vergisine tabi olmazlar.

EVK'nın 8. ve 18. maddelerinde düzenlenmektedir.

Tablo 1. Türkiye'de Emlak Vergisi Oranları

Emlak Cinsi	Şehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alanlar (%)	Büyükşehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alanlar (%)
Bina (Mesken)	1	2
Bina (İş Yeri)	2	4
Arazi	1	2
Arsa	3	6

Kaynak: 1319 Sayılı EVK, <http://www.gib.gov.tr/index.php?id=1028> (Erişim Tarihi: 02.04.2017).

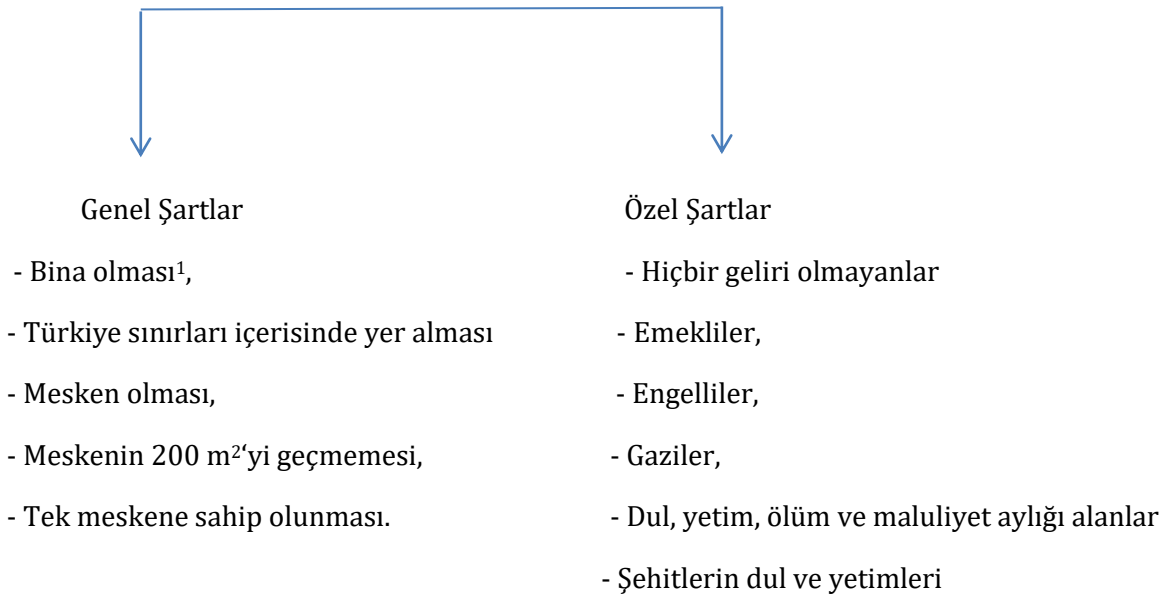
Tablo 1'de görüldüğü üzere emlak vergisi binanın kullanımı arazi veya arsa oluşu ve yine gayrimenkulün ne tür bir belediye sınırları içinde yer aldığına göre farklı oranlarda düzenlenmektedir.

Emlak vergisinde oran uygulaması sadece Tablo 1'de gösterildiği şekilde uygulanmamaktadır. Binalar için diğer bir uygulama halk arasında "indirimli emlak vergisi" olarak telaffuz edilen "sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması"dır.

EVK'nın 8. maddesinin 2. fıkrasında sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasını düzenlemektedir. Düzenlemede emlak vergisinde sıfır oranı belirleyen Bakanlar Kurulu'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı 2003 tarihli 6576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2004 yılından itibaren uygulanmak üzere belirlemiştir.

Sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması belirli şartları yerine getiren mükelleflerin ilgili belediyeye sunacakları dilekçe ile işleme alınmaktadır. Kanundaki düzenleme dikkate alındığında bu şartları iki ana başlık altına sınıflandırmamız mümkündür

Şekil 1: Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulamasında Genel ve Özel Şartlar  
Sıfır Oranlı Emlak Vergisi



Şekil 1'de sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması genel ve özel şartlar olmak üzere iki ana başlık altında toplanmıştır.

<sup>1</sup> Emlak Vergisi Kanunu iki kısımdan oluşmaktadır. 1. Kısım'da bina vergisi 2. Kısımda arazi ve arsa vergisi yer almaktadır. Sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması 1. Kısımda yer alan binaların vergilendirilmesinde uygulama alanı bulmaktadır.

Genel şartlar mahiyeti itibariyle binaya ait özelliklerden meydana gelmektedir. Bina, Türkiye sınırları içinde olması, mesken olması, binanın 200 m<sup>2</sup>'yi geçmemesi ve tek gayrimenkule sahip olunması şeklinde sıralanmaktadır.

Mesken kelime anlamı olarak konut ve ikametgah demektir. Yani binanın kişi tarafından işyeri v.b. amaçlarla değil sadece ikamet etme amacıyla kullanılmasıdır<sup>2</sup>. Tek mesken olması mükellefin birden fazla gayrimenkulünün olmaması demektir. Mükellefin kayıtlı (mesken olarak kullanılsa dahi) birden fazla bina arsa veya arazisinin olması durumunda sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından faydalanabilmesi söz konusu olmamaktadır. Kişinin iki adet binasından biri mesken diğeri atıl halde olsa dahi genel şart sağlanmamış olacaktır.

200 metrekare şartında meskenin mütemmim cüzleri de hesaplanmaktadır<sup>3</sup>. Yani mesken müstakil bir bina olarak düşündüğümüzde garajı, bahçesi, depo ve diğer müştemilatı hesaplamaya dahil edilmektedir.

Sıfır oranlı emlak vergisinde genel şartları yerine getiren mükelleflerin tamamı söz konusu uygulamadan faydalanamazlar. Nedeni ise genel şartların yanı sıra özel şartlarında yerine getirilmesi gerekliliğidir.

Özel şartlar mahiyeti itibariyle mükelleflerde aranan özelliklerden meydana gelmektedir. Şekil 1'de özel şartlarda mükelleflerden; hiçbir geliri olmamak, emekli olmak, gazi olmak, dul, yetim, ölüm ve maluliyet aylığı almak veya şehitlerin dul ve yetimi olmak gibi özellikli durumlar aranmaktadır.

Hem özel şartlar hem de genel şartlarda yapısı itibariyle gerçek kişilerde aranan özelliklerdir. Tüzel kişiliğe haiz olan mükellefiyetler sıfır oranlı emlak vergisi uygulanmasından faydalanabilmesi söz konusu değildir.

#### - Hiçbir geliri olmayanlar

Hiçbir geliri olmamak ile ifade dilen;

- Sosyal Güvenlik Kurumu'nda aktif sigortalı olmamak (herhangi bir yerde de ücretli olarak çalışmayan / işsiz – Genel Sağlık Sigortası hariç) veya
- İkametgâhlarının bulunduğu yer vergi dairesinden gelir vergisi mükellefi olmamak (Ticari, zirai, serbest meslek kazancı, banka faizi, hisse senedi kâr payı vb.)

şeklinde 38 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ'de belirtilmiştir.

Hiçbir geliri olmayanların EVK'da yer alan tam hükmünde "...kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere..." ifadesi yer almaktadır. Bu düzenlemede 18 yaşını doldurmamış genel şartları yerine getiren bina sahibi gencin veli veya vasisi üzerinden hareket edilmesi sağlanmaktadır. Henüz rüşt olmayan 18 yaşından küçük mükellef gencin herhangi bir geliri olup olmaması önem arz etmemektedir<sup>4</sup>. Şayet kendisinin tüm ihtiyaçlarını karşılama görevine sahip velisi veya vasisi gelir sahibi ise / hiçbir geliri olmamak için sırlanan şartları sağlamıyor ise genel şartları sağlasa dahi özel şartları sağlamayacağı için sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından faydalanamayacaktır.

Örnek ile açıklık getirecek olursak (A) şahsı 15 yaşında ve kendisine ait 150 metrekare mesken olarak kullanılan bir daireye sahip olsun anne ve babası ile yaşayan (A) şahsının velisi ebeveynleridir. Babası ücretli olarak çalışmakta ve evin geçimini yerine getirmekte ise 15 yaşındaki (A) şahsının sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından yararlanması mümkün değildir. Eğer veli veya vasi hiçbir gelire sahip olmama şartını yerine getirir ise düzenlemeden 15 yaşındaki (A) şahsında faydalanabilecektir.

Hiçbir geliri olmadığını taahhüt eden ev hanımları da mevcut uygulamadan faydalanabilmektedirler. Eşin emekli olması veya diğer özel şartları yerine getirmesi durumunda da ev hanımları kendilerine ait tek meskende düzenlemeden faydalanabilmektedirler. Ev hanımının dışında evde eşe ait diğer bir konutun bulunması ve mesken olarak kiraya verilmesi diğer şartlar yerine getirilse de mevcut uygulamadan faydalanmaya engel teşkil eder<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Tapuda mesken nedir?, Emlak Kulisi, <https://emlakkulisi.com/tapuda-mesken-nedir/218468> (Erişim Tarihi: 28.09.2017)

<sup>3</sup>213 sayılı Vergi Usul Kanunu 305. maddede binalar için mütemmim cüz; "Bina ile sınırlanmış olup kullanım tarzı itibariyle de bina ile birlik teşkil eden avlu, bahçe ve sair arazi binanın mütemmimattandır." Şeklinde düzenlenmektedir.

<sup>4</sup> Levent GENÇYÜREK, "Emekli ve Hiçbir Geliri Olmayanlara Emlak Vergisi İndirimi ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Alomaliye Bülten, <http://www.alomaliye.com/2005/01/24/emekli-ve-hicbir-geliri-olmayanlara-emlak-vergisi-indirimi-ve-uygulamada-karsilasilan-sorunlar/>, (Erişim Tarihi: 08.03.2018).

<sup>5</sup>Ahmet OZANSOY, "20 Soruda Emlak Vergisi Muafiyeti" Vergi Algi Bülten, <http://www.vergiagai.net/vergi/20-soruda-emlak-vergisi-muafiyeti/>, (Erişim Tarihi: 08.02.2018).

### - Emekliler

Türkiye’de kurulu olan Sosyal Güvenlik Kurumu kapsamında emekli olunması gerekmektedir. Yurtdışında herhangi bir kurum nezdinde emekli olanlar diğer şartları sağlasalar dahi mevcut uygulamadan faydalanamazlar (Örneğin Almanya’da emekli olan gurbetçi)<sup>6</sup>.

Emekliler şayet emekli olduktan sonra başka bir işte çalışmaları ya da ticari zirai veya serbest meslek faaliyeti v.b. yürütmeleri durumunda mevcut uygulamadan faydalanamazlar<sup>7</sup>.

Hiçbiri geliri olmayanlar ile emekliler uygulamadan tek durumda etkilenmemektedirler bu durum ise sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından yararlanılacak yıldan bir önceki yılda geçerli olan Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmeyen her türlü menkul sermaye iradı gelirleri elde etmeleridir<sup>8</sup>.

Örneğin; 2018 yılı içinde mevcut sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından yararlanacak olan emekli / hiçbir geliri olmayan kişi genel şartları ve özel şartları yerine getiriyor bunun yanında 2017 yılı içinde 33.000 TL menkul sermaye iradı elde ediyor ise 2017 yılında gelir vergisinin ikinci dilimi dikkate alındığında 34.000 TL geçmediği için mevcut uygulamadan faydalanabilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu 2. maddede gelire giren kazanç ve iratlar yedi başlıkta sıralanmakta ve bu yedi gelir unsurundan en az birini elde eden gelir elde etmiş sayılmaktadır. Konumuz açısından gelirin yedi unsurundan biri olan menkul sermaye iradının elde edilmesi (Gelir vergisi tarifesinde ikinci dilimi geçmemek şartıyla) gelir elde etme sayılmayarak Gelir Vergisi Kanunu 2. maddeye aykırı düşülmekte ve tebliğ yoluyla yapılan bu uygulama ile 1982 Anayasası’nın 73/3 “Vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler kanunla konulur, değiştirilir veya kaldırılır.” amir hükmüne aykırı davranılmaktadır.

### - Engelliler

Engellilerde gelir şartı aranmamaktadır. Daha açık bir ifadeyle çalışan veya emekli olduktan sonra da çalışmaya devam eden engelliler genel şartları yerine getirmeleri durumunda sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından faydalanabilmektedirler.

### - Gaziler ile şehitlerin dul ve yetimleri

Gaziler ile şehitlerin dul ve yetimler genel şartları yerine getirmeleri halinde uygulamadan faydalanabilmektedirler. Şehitlerin dul ve yetimleri almış oldukları dul ve yetim aylığı sürecinde faydalanabilmektedirler. Gaziler de vazife malullüğü aylığı durumunda faydalanabilmektedirler. Şehidin dul veya yetiminin almış olduğu dul ve yetim aylığını kesen nedenler sonucunda ve yine gazilerin vazife malullüğü aylığı dışında gelir elde etmeleri durumunda sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından pratikte faydalanamamaktadırlar<sup>9</sup>.

### - Dul, yetim ve ölüm maluliyet aylığı alanlar:

Dul, yetim ve ölüm maluliyet aylığı alanlar mevcut uygulamadan faydalanmaktadırlar. Emeklilerin dul ve yetimleri emekli maaşından pay almaları durumu değiştirmemektedir. Vefat etmiş emeklinin eşi de emekli ise hem eşinden gelen kısım hem kendi emekli maaşı olması durumunu sağlamaktadır. Bu durumda ki kişi genel şartları sağlıyor ise mevcut uygulamadan faydalanabilmektedir<sup>10</sup>.

### - Yazlık, dağ evi, yayla evi vb.:

Bu statüdeki evlerin sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından genel ve özel şartları sağlasa dahi faydalanamayacağıdır. Ancak kişinin yazlık, dağ evi, yayla evi v.b. olarak kullanıma uygun meskeninde devamlı olarak ikamet etmesi durumunda diğer şartlar sağlanırsa mevcut uygulamadan

<sup>6</sup> GİB Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı 22/03/2013 Tarih ve 18008620-175.01-31 Sayılı Özelge, <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>, (Erişim Tarihi: 10.12.2017).

<sup>7</sup>Emekliler emlak vergisi ödeyecek mi?, Emlakkulisi Bülten, <http://emlakkulisi.com/emekliler-emlak-vergisi-odeyecek-mi/465109>, (Erişim Tarihi: 10.12.2017).

<sup>8</sup> 45 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim Tarihi: 10.06.2017).

<sup>9</sup> Özge ÖZDEMİR, “Gaziler emlak vergisi öder mi?”, Emlak Gündem, <http://www.emlaktagundem.com/gaziler-emlak-vergisi-oder-mi/>, (Erişim Tarihi: 11.11.2017)

<sup>10</sup> GİB İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı 17/07/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01- 686 Sayılı Özelge.

faidalanabileceğidir<sup>11</sup>. Devamlı oturduğunun ispatı ise ikametgahının bu statüdeki evde yer almasıyla anlaşılmaktadır.

Sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasına gerekli şartları yerine getirdiği halde bu şartlardan habersiz emlak vergisi ödemeye devam eden mükellefler oldukça sık rastlanılan bir durumdur. Bu durum mevcut uygulamanın mükellefler tarafından bilinmediğinin göstergesidir. Sebebi ise uygulamanın karışık ve bilgilendirmeden uzak olmasıdır.

### 2.1. Asgari Ücretli, Esnaf Muafliğından Faydalananlar ve Tevkifat Usulüne Tabi Olan Çiftçiler Açısından Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulamasının Değerlendirilmesi

Asgari ücretle çalışan kişiler sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında gelir elde eden statüsünde sayılmaktadır. Örneğin mesken olarak kullandığı dairesi için genel şartları sağlasa dahi özel şartları sağlamadıkları için sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından faydalanamamaktadır.

Esnaf muafliğından yararlanan kişiler;

- 18 yaşından büyük olma,
- Zorunlu sigorta gerektiren işlerde çalışmama,
- Sahip olduğu sigorta nedeniyle aylık alıyor olmama,
- Gelir Vergisinden Muaf olduğunu belgeleme,

Şartlarını sağladıklarında sosyal güvenlik sistemine dahil olup vergiden muaf olarak sigortalı olabilmektedirler<sup>12</sup>. Bu şartlar altında hiçbir geliri olmayanlar için aranan “Sosyal Güvenlik Kurumu’nda aktif sigortalı olmamak” şartını yerine getirmediği için asgari ücretlide olduğu gibi kendilerine ait mesken olarak kullandıkları daireleri için sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından faydalanamamaktadırlar.

Zirai kazanç elde edenlerden gerçek usul için gereken şartları sağlamayan çiftçiler tevkifat usulüne tabi olmaktadır. Bu usule tabi olan çiftçiler ziraat odasına kayıtlı olmaları durumunda sigortalı olmaktadır<sup>13</sup>. Bu durum yeni büyükşehir kanunu sonucunda sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması açısından önem kazanmaktadır. Sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında genel şartları sağlasalar dahi özel şartlar nedeniyle uygulamadan faydalanamamaktadır.

Hiçbir geliri olmayanlar, emekliler v.b. faydalanabildiği sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından asgari ücret alan ücretlinin, esnaf muafliğından faydalanan esnafın ve gerçek usule tabi olmayan çiftçinin faydalanamaması adaletsiz bir uygulamadır. Bunun dışında mevcut uygulamadan faydalanabilen emekliler ve hiçbir geliri olmayanların elde edecekleri menkul sermaye iradı gelirleri bir önceki yılın gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimini geçmemesi durumunda gelir elde edilmiş gibi değerlendirilmemesi başlık altında değerlendirdiğimiz asgari ücretli çalışana, esnaf muafliğından yararlanan esnafa ve gerçek usulde vergilendirilmeyen çiftçiye uygulamada yapılan önemli bir haksızlığa neden olmaktadır.

### 2.2. Mücavir Alanın Tanımı Kapsamı, Yeni Büyükşehir Belediye Kanunu ve Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Açısından Değerlendirilmesi

Büyükşehir Belediye Kanunu’nda 2012 yılında değiştirilen ve 30.03.2014 tarihinde uygulaması gerçekleştirilen büyükşehir sınırlarına yönelik değişikliklerle belde ve köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak birlikte bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmış, bu durumda büyükşehirler için mücavir alan sınırları tüm mülki sınırlar içini kapsamıştır<sup>14</sup>.

Büyükşehir belediyelerinin sınırlarının il mülki sınırları kapsamı sonucunda köyler ve beldeler kaldırılarak mahalle sayılmışlardır. Köy tüzel kişiliği mahalleye dönüşen yerlerde mahalleye dönüştükleri 30.03.2014

<sup>11</sup> Ahmet OZANSOY, “20 Soruda Emlak Vergisi Muafiyeti” Vergi Algi Bülten, <http://www.vergiialgi.net/vergi/20-soruda-emlak-vergisi-muafiyeti/>, (Erişim Tarihi: 08.02.2018).

<sup>12</sup> Mehmet Ali ŞİKER, “Esnaf Muafliği ve Ev Hanımları İle Olan İlgisi”, <http://www.mehmetaliskr.com/esnaf-muafliigi-ve-ev-hanimplari-ile-olan-igli/#.WT20nmjyIU> (Erişim Tarihi: 11.02.2018)

<sup>13</sup> Mustafa KESKİN, “Çiftçiler Geriye Doğru Sigortalı Olamayacak”, Adana Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, [http://www.adanasmmmo.org/govde\\_detay.php?id=909&baslik=%C7%DDFT%C7%DDLER%20GER%DDYE%20DO%D0RU%20S%DDGORTALI%20OLAMAYACAK](http://www.adanasmmmo.org/govde_detay.php?id=909&baslik=%C7%DDFT%C7%DDLER%20GER%DDYE%20DO%D0RU%20S%DDGORTALI%20OLAMAYACAK), (Erişim Tarihi: 11.02.2018)

<sup>14</sup>Yeni Yasayla Büyükşehir Belediye Olan İller ve Mücavir Alan Sınırlarında Emlak Vergisi, <http://www.vmhk.org.tr/wp-content/uploads/2013/01/Yeni-Yasayla-%C3%BCy%C3%BCk%C5%9Fehir-Belediye-Olan-%C4%B0llerde-Ve-M%C3%BCcavir-Alan-Sinirlarında-Emlak-Vergisi-Ve-%C3%87tv-Ne-Kadar-Artacak.pdf> (Erişim Tarihi: 11.03.2018).



tarihinden itibaren emlak vergisinden 5 yıl süreyle muaf edilmişlerdir. Konumuz açısından sorun teşkil eden durum sıfır oranlı emlak vergisinin uygulanmasında geçen şartların köyden mahalleye dönen yerleşim yerleri için adil olmayacağı hususundadır. Bir örnekle konuya açıklık getirmek gerekirse, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Balçova ilçesinde körfez manzaralı brüt 120 metrekare ve vergi değeri 5.000.000 TL olan bir konutun sahibi tek meskene sahip SGK emeklisi Bay A sıfır oranlı emlak vergisinin uygulanması tüm şartlarını taşımaktadır. Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Ödemiş ilçesinde önceden köy tüzel kişiliğine sahipken (30.03.2014 tarihinden önce belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan) mahalle statüsüne geçen "Şirinköy Mahallesi"nde ikamet eden ve 30.03.2014 tarihinden itibaren emlak vergisi mükellefi olan 100.000 TL vergi değerinde müstakil dairesinin net oturma alanı 120 metrekare ve evin bahçesiyle birlikte brüt alanı 250 metrekare olan emekli ve tek meskene sahip Bay B (30.03.2014 tarihinden itibaren 5 yıl emlak vergisinden muaf) sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması için aranan şartları taşımamaktadır. Vergi adaleti açısından bu durum tezatlık teşkil etmektedir.

### 2.3. Fransa Gelir Sınırı Uygulaması Açısından Sıfır Oranlı Emlak Vergisi Uygulamasının Değerlendirilmesi

Fransa'da bizde uygulanan muafiyetlerden biraz farklı olan ve yine sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasının sosyal amacı düşünüldüğünde örnek teşkil edebilecek sosyal boyutu oldukça adil olan bir uygulama söz konusudur. Fransa'da ki uygulanma şu şekildedir.

Tablo 2: Fransa Mülkiyet/Emlak Vergisinde İkamet Eden Sayısı ve Gelir Sınırı 2018

İkamet Eden Sayısı	Gelir Sınırı
1	10,708 Euro
1.5	13,567 Euro
2	16,426 Euro
2.5	19,285 Euro
3	22,144 Euro

Kaynak: Taxe d'Habitation - French Residence Tax / Exempted Persons, French Property.Com <https://www.french-property.com/guides/france/financeaxation/taxation/local-property-taxes/#9.1>.(Erişim Tarihi: 02.02.2018)

Tablo 2'de; çocuk 0,5 sayılarak ebeveynler (Anne ve baba) ilk etapta 1 ile ifade edilir daha sonraki yetişkinler (reşit çocuk bu kapsamda değerlendirilmektedir) 1 olarak nitelendirilmektedir. Örneğin ebeveynler ile bir yetişkin kişi  $1 + 1 = 2$  olarak hesaplanmaktadır. Bir çocuklu çekirdek aile durumunda 1,5 veya iki çocuk ve ebeveynler 2 kişi ikamet eden olarak sayılmaktadır. İkamet eden çocuksuz aile 10,708 Euro gelir elde edenlere kadar istisna kapsamında 10,708 Euro'yu aşanlar istisnadan yararlanamamaktadır. Şayet aile bir çocuk sahibi ise bu durumda Ailenin geliri; 13,567 Euro ve aşağısı istisna kapsamına girmekte üstü gelir elde edenler bu istisna hükmünden faydalanamamaktadır<sup>15</sup>.

Fransa'da bu uygulamanın dışında;

- Engelliler (Belli başlı yardımların dışında kalanlar)
- 60 yaş ve üzeri olup gelir testine tabi tutulup uygun bulunan mükellefler

emlak vergisinden muaf tutulmuşlardır<sup>16</sup>.

Türkiye'de sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması genel şartlar ve özel şartları oldukça geniş bir kitleyi niteleyen düzenlemeleri içeriğinde barındırmaktadır. Bu düzenlemeler genel olarak kişilerin gerçek sosyal ve ekonomik durumlarını gözetmemektedir. Oysa evin kaç metrekare olduğu? tek daire sahip olup olunmaması, emekli mi?, herhangi bir geliri var mı? v.b. soruların cevaplarının uygulamaya yön vermesinin yerine Fransa'da yer alan düzenleme gibi bireyin doğrudan gelir durumu üzerinden konulan gelir eşiği aralığı ile emlak vergisine yön vermektedir. Örneğin: tevkifat usulüne tabi çiftçiler, asgari ücret elde edenler ile esnaf muafılığına tabi kişiler yaptıkları işlerin mahiyeti itibarıyla kazançları açısından Türkiye'de yoksulluk sınırı olan aylık (Kasım) 4.979,38 TL'nin altında gelir elde ettikleri aşıkardır. Bu durumda olan kişiler için Fransa'da uygulanmakta olan gelir eşiği sistemi ile genel şartlar yerine özellikli bazı şartların sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında düzenlenmesiyle istenen sosyal amaç daha geniş bir alanı kapsayacak şekilde sunulabilecektir. Bunun dışında yeni büyükşehir yasası ile mücavir alan sınırı dışında iken bir anda büyükşehir belediyesi merkez ilçe statüsüne geçen bağlı olduğu ilçe belediyelerinin mahallesi konumundaki

<sup>15</sup> Centre des Impôts Fonciers, Service de Cadastre, [http://annuaire.service-public.fr/navigation/isere\\_centre\\_impots\\_fonciers.html](http://annuaire.service-public.fr/navigation/isere_centre_impots_fonciers.html) 12.02.2018).

<sup>16</sup> Taxe d'Habitation - French Residence Tax / Exempted Persons, French Property.Com <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/#9.1>.(Erişim Tarihi: 12.02.2018)

köyler sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında özel şartları sağlasalar dahi genel şartları sağlayamayacakları için (mesken olarak kullanılan evlerin müstemilatı, bahçe vb ile değerlendirilmesi nedeniyle) sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasından (her ne kadar 2014 yılından itibaren 5 yıl süreyle muaf edilseler dahi) yararlanamayacaklardır. Bu durum için de Fransa'da uygulanan sistem model olarak alınabilir.

Türkiye'de özellikle sıfır oranlı emlak vergisinin uygulanması açısından gelir sınırı ve ikamet eden sayısı yönünde düzenleme son büyükşehir belediyelerin durumu açısından hem de sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında yaşanan kavram karmaşası açısından oldukça sosyal devlet anlayışına uygun bir düzenleme olabilecektir.

### 3. SONUÇ

Sıfır oranlı emlak vergisi uygulamasında genel ve özel şartları bir arada sağlayan mükelleflerin yeterli bilgilendirme yapılmaması sonucu haberdar olmamaları ve bu mükelleflerin sıfır orandan faydalanamamaları uygulamanın yaygın olarak bilinmediğinin açık göstergesidir. Bunda uygulamanın tebliğ, özelge v.b. düzenlemelerle karmaşık halde olması yatmaktadır.

Emeklilerin maaş aralığı dikkate alındığında bazı emeklilik hallerinin asgari ücretlinin aldığı ücretle, esnaf muaflığına tabi esnafın aylık net kazancıyla ve gerçek usule tabi olmayan çiftçinin elde ettiği kazançla karşılaştırıldığında ve ek olarak menkul sermaye iradı elde edilmesinde getirilen sınır aşılması şartıyla adeta yatay eşitlik ilkesiyle tezatlık oluşturmaktadır.

Yeni büyükşehir yasası ile köylerin statüsünün kalkması ve muhitler itibariyle birbiriyle değerde yarışamayacak meskenlerin mevcut uygulamada vergi politikasının sosyal boyutuyla uçurumlar oluşturacak şekilde düzenlemede kalması yine mevcut uygulamayla amaçlanan sosyal adalet ilkesiyle tam bir garabet oluşturmaktadır.

Fransa'da uygulanan gelir sınırı uygulaması ülkemizde sıfır oranlı emlak vergisi uygulaması ile karşılaştırıldığında; gelir sınırını koyarak ve bireyi gelir açısından dikkate alarak daha adil olduğu görülmekte, ülkemizde olduğu gibi ev yada evin bulunduğu sınırları konu dahilinde etmeyerek ve tebliğ v.b. düzenlemelerle karışıklığa sebebiyet vermemektedir.

### KAYNAKÇA

Erdoğan AVDER, "Verginin Temel Kavramları" MuhasebeTR, <http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/erdogan/013/> (Erişim Tarihi:28.05.2017)

Tapuda mesken nedir?, Emlak Kulisi, <https://emlakkulisi.com/tapuda-mesken-nedir/218468> (Erişim Tarihi: 28.09.2017)

Levent GENÇYÜREK," Emekli ve Hiçbir Geliri Olmayanlara Emlak Vergisi İndirimi ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Alomaliye Bülten, <http://www.alomaliye.com/2005/01/24/emekli-ve-hicbir-geliri-olmayanlara-emlak-vergisi-indirimi-ve-uygulamada-karsilasilan-sorunlar/>, (Erişim Tarihi: 08.03.2018).

Ahmet OZANSOY, "20 Soruda Emlak Vergisi Muafiyeti" Vergi Algi Bülten, <http://www.vergiagai.net/vergi/20-soruda-emlak-vergisi-muafiyeti/>, (Erişim Tarihi: 08.02.2018).

GİB Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı 22/03/2013 Tarih ve 18008620-175.01-31 Sayılı Özelge, <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>, (Erişim Tarihi: 10.12.2017).

Emekliler emlak vergisi ödeyecek mi?, Emlakkulisi Bülten, <http://emlakkulisi.com/emekliler-emlak-vergisi-odeyecek-mi/465109>, (Erişim Tarihi: 10.12.2017).

45 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, <http://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim Tarihi: 10.06.2017).

Özge ÖZDEMİR, "Gaziler emlak vergisi öder mi?", Emlak Gündem, <http://www.emlaktagundem.com/gaziler-emlak-vergisi-oder-mi/>, (Erişim Tarihi: 11.11.2017)

GİB izmir Vergi Dairesi Başkanlığı 17/07/2012 Tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01- 686 Sayılı Özelge.

Mehmet Ali ŞİKER, "Esnaf Muaflığı ve Ev Hanımları İle Olan İlgisi", <http://www.mehmetaliskr.com/esnaf-muafligi-ve-ev-hanimplari-ile-olan-iligisi/#.WT20nmjyJIU> (Erişim Tarihi: 11.02.2018)

Mustafa KESKİN, "Çiftçiler Geriye Doğru Sigortalı Olamayacak", Adana Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

,[http://www.adanasmmmo.org/govde\\_detay.php?id=909&baslik=%C7%DDFT%C7%DDLER%20GER%DYE%20DO%D0RU%20S%DDGORTALI%20OLAMAYACAK](http://www.adanasmmmo.org/govde_detay.php?id=909&baslik=%C7%DDFT%C7%DDLER%20GER%DYE%20DO%D0RU%20S%DDGORTALI%20OLAMAYACAK), (Erişim Tarihi: 12.03.2018)

Yeni Yasayla Büyükşehir Belediye Olan İller ve Mücavir Alan Sınırlarında Emlak Vergisi, <http://www.vmhk.org.tr/wp-content/uploads/2013/01/Yeni-Yasayla-%C3%BCy%C3%BCK%C5%9Fehir-Belediye-Olan-%C4%B0llerde-Ve-M%C3%BCcavir-Alan-Sinirlarında-Emlak-Vergisi-Ve-%C3%87tv-Ne-Kadar-Artacak.pdf> (Erişim Tarihi: 11.02.2018).

Centre des Impts Fonciers, Service de Cadastre, [http://annuaire.service-public.fr/navigation/isere\\_centre\\_impots\\_fonciers.html](http://annuaire.service-public.fr/navigation/isere_centre_impots_fonciers.html) (12.02.2018).

Taxe d'Habitation - French Residence Tax / Exempted Persons, French Property.Com <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/#9.1>.(Erişim Tarihi: 12.02.2018)