VATANDAŞLAR İÇİN EMLAK VERGİSİ

Haklar Yükümlülükler ve Özellikli Durumlar

Dr. Erkan Karaarslan

Dataminners Yayınları

2026

YAYIN KÜNYESİ

Yazar: Dr. Erkan Karaarslan

Kitap ölçüsü: 15,5 × 23,5 cm

Yayıncı: Dataminners Yayınları

ISBN 978-625-91166-3-1

ÖNSÖZ

Emlak vergisi; ev, işyeri, arsa veya arazi sahibi olan vatandaşın gündelik hayatına doğrudan dokunur. Taşınmaz satın alırken, miras kalan bir evin işlemlerini yürütürken veya belediyedeki borç kaydını incelerken kişinin neyle yükümlü olduğunu ve işlemin hangi gerekçeye dayandığını anlayabilmesi gerekir. Bu kitabı, emlak vergisini vatandaşın kendi işlemini takip etmesine yardımcı olacak bir açıklıkla anlatmak amacıyla hazırladım.

Bir vergi işlemini anlamak, yalnız ödenecek tutarı bilmek değildir. Kaydın hangi taşınmaza ve döneme ait olduğu, malik ve hisse bilgilerinin doğruluğu, binanın kullanım biçimi ve hesapta esas alınan veriler de önemlidir. Kitabın anlatımında bu nedenle sonuç ile dayanağı arasındaki bağı görünür tutmaya çalıştım. Okuyucunun bir tutarla karşılaştığında, onun nasıl oluştuğunu araştırabilmesini önemsiyorum.

Özellikli durumlar, sadece az rastlanan olaylardan oluşmaz. Miras, paylı mülkiyet, tapu kaydı ile fiilî kullanım arasındaki farklılıklar, arsa ve arazi ayrımı ya da bina alanına ilişkin tereddütler çok sayıda kişinin karşılaşabileceği konulardır. Bu durumlarda doğru soruyu sormak, çözümün ilk adımıdır. Okuyucunun kendi olayını tanımlayabilmesine ve araştırılması gereken bilgileri ayırt edebilmesine öncelik verdim.

Kitabın ilk bölümleri hukuki çerçeveyi, mükellefiyeti ve taşınmaz türlerini ele almaktadır. Devamında değerleme, muafiyet ve istisnalar, kırsal alan uygulamaları, bildirim ve ödeme süreçleri incelenmektedir. Vergi hataları, zamanaşımı ve uyuşmazlıklar da aynı bütün içinde açıklanmıştır. Bu kurgu, vatandaşın önce kendi durumunu belirlemesine, ardından ilgili işlemin ayrıntılarına geçmesine yardımcı olmak üzere oluşturulmuştur.

Kitap baştan sona okunabileceği gibi belirli bir sorun üzerinden de kullanılabilir. Bölüm başlıklarının arkasındaki içindekiler, ilgili konuya ulaşmayı kolaylaştırır. Örnek olayları okurken yalnız sonuca değil, sonucun dayandığı koşullara da bakılmalıdır. Taşınmazın niteliği, mülkiyet ilişkisi, kullanım tarihi veya incelenen dönem değiştiğinde değerlendirme de farklılaşabilir.

Kendi işlemini inceleyen vatandaşın tapu ve hisse bilgilerini, belediyeye verdiği bildirimleri, başvuru kayıtlarını, ödeme belgelerini ve kendisine ulaşan yazıları birlikte tutması yararlıdır. Belgelerin tarihleri de içerikleri kadar önemlidir. Bugünkü kayıt, geçmiş bir dönemin koşullarını tek başına açıklamayabilir. Hesap örneklerindeki sayılar ise yöntemi göstermek içindir; kişinin kendi borcu olarak alınmamalıdır.

Verginin doğru uygulanması, belediyenin kamu hizmetlerini sürdürebilmesi kadar vatandaşın doğru tutarla muhatap olması bakımından da değerlidir. Eksik bir verginin tespiti ile hatalı bir borcun düzeltilmesi aynı doğruluk arayışının içindedir. İdarenin kullandığı kayıtların açıklanabilir olması ve vatandaşın kendi bilgi ve belgelerini takip edebilmesi karşılıklı güveni güçlendirebilir.

Çalışma vatandaşları merkeze almakla birlikte belediye çalışanlarına ve konuya ilgi duyan diğer okuyuculara da seslenmektedir. Teknik bilginin anlaşılır biçimde aktarılması ve işlemin gerekçesinin somutlaştırılması, bütün okuyucular için ortak bir ihtiyaçtır. Kitabın, vatandaşların yükümlülüklerini bilmelerine, haklarını tanımalarına ve belediyelerle iletişimlerini daha bilinçli yürütmelerine katkı sağlamasını dilerim.

Dr. Erkan Karaarslan

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ 3

1. BÖLÜM EMLAK VERGİSİNİN HUKUKİ YAPISI 23

1.1. Emlak vergisinin Türk vergi sistemi içindeki yeri 25

1.1.1. Servet vergisi olarak emlak vergisi 25

1.1.2. Yerel yönetim gelirleri içerisindeki konumu 26

1.1.3. Emlak vergisi ve vergi adaleti 27

1.2. Emlak vergisinin hukuki dayanakları 28

1.2.1. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 28

1.2.2. Vergi Usul Kanunu 29

1.2.3. Yönetmelikler, tüzükler ve genel tebliğler 31

1.2.4. Özelgeler ve yargı kararları 31

1.3. Belediyelerin emlak vergisine ilişkin yetkileri 32

1.3.1. Vergilendirme yetkisi 32

1.3.2. Vergi dairesi sıfatı 32

1.3.3. Belediye gelir birimlerinin sorumlulukları 33

1.3.4. Büyükşehir ve ilçe belediyeleri 35

1.4. Emlak vergisinde vergilendirme süreci 36

1.4.1. Vergiyi doğuran olay 36

1.4.2. Bildirim 38

1.4.3. Tarh 38

1.4.4. Tahakkuk 38

1.4.5. Tebliğ ve tahsil 39

2. BÖLÜM EMLAK VERGİSİNİN KONUSU, MÜKELLEFİYET VE SORUMLULUKTA ÖZELLİKLİ DURUMLAR 41

2.1. Emlak vergisinin konusu 43
2.1.1. Binalar 43
2.1.2. Arsalar 44
2.1.3. Araziler 44
2.2. Emlak vergisinin mükellefi 45
2.2.1. Malik 45
2.2.2. İntifa hakkı sahibi 45
2.2.3. Malik gibi tasarruf edenler 46
2.3. Paylı mülkiyette emlak vergisi 47
2.3.1. Hisse oranında mükellefiyet 47
2.3.2. Hatalı hisse kayıtları 47
2.3.3. Eksik hissedarlar 48
2.4. Elbirliği mülkiyetinde emlak vergisi 48
2.4.1. Miras ortaklığı 48
2.4.2. Müteselsil sorumluluk 49
2.4.3. Bildirim yükümlülüğü 50
2.5. Mülkiyet değişiklikleri 50
2.5.1. Satış ve devir 51
2.5.2. Miras 52
2.5.3. Kamulaştırma 53
2.5.4. Tescil ve fiilî kullanım 53
2.6. İntifa hakkı bulunan taşınmazlar 54
2.7. Üst hakkı bulunan taşınmazlar 54
2.8. Başkasının arsası üzerine inşa edilen binalar 55
2.9. Kamu kurumlarına ait taşınmazlarda mükellefiyet 56

3. BÖLÜM ARSA VE ARAZİLERİN VERGİLENDİRİLMESİNDE ÖZELLİKLİ DURUMLAR 59

3.1. Arsa ve arazi ayrımı 61

3.1.1. Arsa kavramı 61

3.1.2. Arazi kavramı 63

3.1.3. Tapu niteliği ve vergisel nitelik 64

3.2. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziler 65

3.2.1. 83/6122 sayılı Arsa sayılacak parsellenmemiş araziler hakkında Kararın inceleme sistemi 65

3.2.2. İmar planındaki iskân alanları 65

3.2.3. Fiilen meskûn alanlar 66

3.2.4. Belediye hizmetlerinden yararlanma 66

3.3. Zirai faaliyette kullanılan araziler 67

3.3.1. Zirai faaliyet 67

3.3.2. Fiilî tarımsal kullanım 67

3.3.3. ÇKS kayıtları 68

3.3.4. Nadas 68

3.3.5. Boş arazi 69

3.3.6. Sonradan arsa olarak vergilendirme 69

3.3.7. Arazi olarak vergilendirilme talebi ve belediyenin incelemesi 70

3.4. Parsellenmiş ve parsellenmemiş taşınmazlar 71

3.5. İmar planlarının emlak vergisine etkisi 71

3.6. Üzerinde bina bulunan arsalar 73

3.7. Geçmişe yönelik vergilendirme 74

3.8. Kooperatif taşınmazları 75

3.9. Mücavir alan dışındaki arsalar 76

3.10. Kamulaştırma ve arsa vergisi 77
3.11. Enerji tesislerine ayrılan arsalar ve araziler 78
4. BÖLÜM BİNA VERGİLENDİRİLMESİNDE ÖZELLİKLİ DURUMLAR ... 81
4.1. Bina kavramı 83
4.1.1. Sabit inşaatlar 83
4.1.2. Ruhsatsız yapılar 83
4.1.3. Yapı kullanma izin belgesi bulunmayan binalar 84
4.2. Mükellefiyetin başlangıcı 84
4.2.1. İnşaatın tamamlanması 84
4.2.2. Kısmen kullanım 85
4.2.3. Kat irtifakından tamamlanmış binaya geçiş 86
4.3. Mesken ve işyeri ayrımı 86
4.3.1. Tapuda mesken olup fiilen işyeri kullanılan yerler 88
4.3.2. Fiilî işyerleri 89
4.3.3. Karma kullanımlı binalar 89
4.3.4. Konutun bir bölümünün ticari kullanımı 90
4.3.5. Vergi dairesinde işyeri kaydı bulunan meskenler 90
4.4. Kullanım amacı değişiklikleri 91
4.5. Mütemmim cüzler ve eklentiler 91
4.5.1. Bina çevresindeki arsanın bağımsız kullanımının belirlenmesi 92
4.6. Ruhsat ve fiilî yapı alanı farklılıkları 92
4.7. Deprem ve doğal afet nedeniyle hasar gören binalar 93
4.7.1. Az hasarlı yapılar 94
4.7.2. Orta hasarlı yapılar 94
4.7.3. Ağır hasarlı yapılar 94

4.7.4. Yıkılan yapılar 94
4.7.5. Yeniden inşa 95
4.7.6. Afet muafiyetleri 95
4.8. Kırsal mahallelerde binalar ve arsalar 95
5. BÖLÜM VERGİ DEĞERİNİN TESPİTİ VE DEĞERLEME SORUNLARI ..97
5.1. Vergi değeri ve matrah 99
5.2. Takdir komisyonları ve değerleme girdisinin seçilmesi 100
5.3. Bina vergisi değerinin hesaplanması 103
5.3.1. Normal inşaat maliyet bedelinin seçilmesi 103
5.3.2. İnşaat türü 103
5.3.3. İnşaat sınıfı 104
5.3.4. Arsa payı 104
5.3.5. Aşınma payı ve hesap sırası 104
5.4. Bina inşaat sınıflarının somut özelliklerle belirlenmesi 105
5.4.1. Sınıflandırmada iki eksenin ayrılması 111
5.4.2. Özelliklerin tespit birimleri 112
5.4.3. Özellik matrisi ve çoğunluk değerlendirmesi 113
5.4.4. Tereddüt halinde üst sınıf uygulamasının sınırı 114
5.4.5. Modern malzemenin tarihsel cetvelle eşleştirilmesi 115
5.4.6. Fabrika depo ve özel amaçlı yapılarda uygulanabilirlik 116
5.4.7. Yeni binaların tamamının birinci sınıf sayılması görüşü 116
5.4.8. Farklı maliyet cetvellerinin sınıf tespitinde kullanılması 117
5.5. Bina sınıfı değişikliklerinde tespit ve onay dosyası 117
5.5.1. Araştırma adayının işlem dosyasına dönüşmesi 119
5.5.2. Teknik tespit formunun zorunlu alanları 120

5.5.3. Teknik bulgu ile vergisel kararın ayrılması 121
5.5.4. Dönemlendirme ve fark hesabı 122
5.5.5. Sınıf değişikliği onayının kapsamı 123
5.5.6. İlk kaydın hatası ile sonradan iyileştirme ayrımı 123
5.6. Bina yüzölçümü ve ortak alanların denetlenmesi 123
5.7. Asansör ve kalorifer tesisatları 124
5.8. Aşınma paylarında tarih ve yapı ilişkisi 125
5.9. Birden fazla cepheli taşınmazlarda hesap dosyası 126
5.10. Başkasının arsası üzerindeki binanın değerlemesi 126
5.10.1. Taşınmazdaki hakların işlem öncesinde ayrıştırılması 128
5.10.2. Bina ve zeminin iki ayrı vergilendirme nesnesi olarak izlenmesi ... 128
5.10.3. Üst hakkına dayalı yapıda bina malikinin belirlenmesi 129
5.10.4. İntifa hakkının mükellefiyet sırasına etkisi 130
5.10.5. Kira rıza ve fiilî tasarrufun sınırlı anlamı 131
5.10.6. Arsa payı eklenmeyen bina değerinin hesaplanması 132
5.10.7. Kısım kısım tamamlanan yapılarda bildirim ve başlangıç 133
5.10.8. Hakkın devri sona ermesi ve yıllık kontrol 134
5.11. 2026 ve sonraki yıllara ilişkin vergi değeri kuralları 134
5.11.1. Takdir edilen değer ile uygulanacak değer arasındaki ayrım 134
5.11.2. Mevcut mükellefiyet ve yeni mükellefiyet ayrımı 135
5.11.3. 2027–2029 döneminin başlangıç değeri 136
5.11.4. Belediye hesaplama sisteminde uygulanacak kontroller 137
5.11.5. Birim değer bulunmaması ve yargı kararı sonrasında hesap 137
5.11.6. Binanın toplam sınırından izleyen yılın birim değerine geçiş 138
5.11.7. Yıllık inşaat cetveli ile yeniden değerleme oranını ayırma 138

5.11.8. Değerli konut vergisi eşiklerinde yarım oran kuralı 139
5.12. Ayrıntılı hesaplama örnekleri 141
5.12.1. Tesisat ilavelerinin hesaplama sırası 141
5.12.2. Hatalı hesaplama sırasının mali etkisi 141
5.12.3. Vergi aslı ile fer'î yükümlülüklerin ayrılması 142
6. BÖLÜM MUAFİYETLER İSTİSNALAR VE ÖZELLİKLİ UYGULAMALAR 143
6.1. Muafiyet, İstisna ve Sıfır Oranın Hukuki Ayrımı 145
6.2. Kamu Kurumlarına Ait Taşınmazlarda Muafiyet 147
6.3. Vakıflar, Dernekler ve Diğer Kuruluşlarda Muafiyet 149
6.4. Tek Mesken ve Sıfır Oran Uygulaması 150
6.4.1. Sıfır oran bir muafiyet değildir 150
6.4.2. Kişi grupları ve gelir testi 150
6.4.3. Tek mesken ve 200 m² testi 151
6.4.4. Başvuru, değişiklik ve düzeltme 152
6.5. Afet Nedeniyle Geçici Muafiyetler 152
6.6. Turizm Belgeli Yapılarda Geçici Muafiyet 154
6.7. Küçük Sanayi Siteleri ve Kooperatifler 156
6.8. Organize sanayi bölgelerinde emlak vergisi uygulamaları 157
6.8.1. Hukuki statü ve inceleme birimi 157
6.8.2. Bina vergisi ve arsa vergisinin ayrı değerlendirilmesi 157
6.8.3. Kiralanan fabrika ve işyerleri 158
6.8.4. Fabrika çevresindeki arsa ve bahçeler 159
6.8.5. Tahsis, iktisap ve tapu tescili 159
6.8.6. 4562 sayılı Kanun ile emlak vergisinin özel rejimi 160

6.8.7. Devam eden inşaatlar ve fiilî kullanım 160
6.8.8. Somut dosya ve karar matrisi 161
6.8.9. Sanayici lehine tapu tescili ve dönem geçişi 161
6.8.10. OSB arazilerinin kiralanması ve bina kiralamasından ayrılması 163
6.8.11. Muafiyet bildirimi ve belediyenin önceden bilgi sahibi olması 164
6.8.12. İki kanun arasındaki ilişkinin uygulama dosyasına aktarılması 166
6.8.13. Devam eden fabrika inşaatlarında kayıt geçişi 166
6.9. Serbest Bölgeler ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri 167
6.10. Sit Alanları ve Koruma Statülü Taşınmazlar 170
6.11. Muafiyet hataları ve düzeltme 171
6.11.1. Daimi ve geçici muafiyet kayıtlarının dönemsel denetimi 171
6.12. Tasarrufu kısıtlanan taşınmazlarda özellikli uygulamalar 172
6.12.1. Kısıtlılığın muafiyet ve kullanım yasağından ayrılması 172
6.12.2. İmar planı ve imar programının ayrı incelenmesi 173
6.12.3. Tahsil edilecek ve tecil edilecek kısmın hesabı 173
6.12.4. Kısıtlılığın kalkması ve taşınmazın devri 174
6.12.5. Belediyeler için uygulama dosyası 175
7. BÖLÜM BÜYÜKŞEHİRLERDE KIRSAL MAHALLELERDE VE BÜYÜKŞEHİRLER DIŞINDA MÜCAVİR ALAN DIŞINDA EMLAK VERGİSİ 177
7.1. Belediye ve mücavir alan kavramları 179
7.2. Mücavir alan dışında bina vergisi 180
7.3. Mücavir alan dışında arazi vergisi 181
7.4. Mücavir alan dışında arsa vergisi 183
7.5. Yetkili belediyenin belirlenmesi 183
Uygulama örnekleri 187

Örnek 1 — Mücavir alan içindeki işyeri 187
Örnek 2 — Nadasa bırakıldığı bildirilen arazi 188
Örnek 3 — Parsellenmemiş geniş taşınmaz 188
Örnek 4 — İki belediyede sicil ve yetki belirsizliği 188
7.6. Büyükşehirlerde köyden mahalleye dönüşen yerler 188
7.7. Kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlar 188
7.7.1. 5216 sayılı Kanun Ek Madde 3 192
7.7.2. Mesken muafiyetleri 192
7.7.3. Zirai üretimde kullanılan taşınmazlar 193
7.7.4. Ticari taşınmazlar 193
7.7.5. Bilanço esasına tabi mükellefler 193
7.8. Kırsal mahallelerde arsa vergisi 194
7.8.1. Gerçek kişilere ait arsalar 194
7.8.2. İçerisinde mesken bulunan büyük arsalar 194
7.8.3. Bina–arsa bütünlüğü 194
7.8.4. Zirai faaliyetin ispatı 195
7.9. Muafiyetlerin başlangıcı ve sona ermesi 195
7.10. Akaryakıt enerji turizm ve baz istasyonu tesisleri 196
8. BÖLÜM BİLDİRİM TARH TAHAKKUK VE TAHSİLATTA ÖZELLİKLİ DURUMLAR 197
8.1. Emlak vergisi bildirimi 199
8.2. Yeni inşa edilen binalar 201
8.3. Mülkiyet değişiklikleri 202
8.4. Miras ve hisseli taşınmazlar 203
8.5. Vergi değerini değiştiren sebepler 204

8.6. Tarh işlemleri 205
8.6.1. Normal tarh 205
8.6.2. İkmalen tarh 206
8.6.3. Re'sen tarh 206
8.6.4. İdarece tarh 207
8.7. Eksik tahakkuklar 208
8.8. Mükerrer tahakkuklar ve terkin 208
8.9. Tahsilat 210
8.10. Emlak vergisiyle bağlantılı diğer mali yükümlülükler 211
8.11. Emlak vergisinde tebligatın kurulması ve denetlenmesi 212
8.11.1. İşlem belgesi ile tebliğ belgesinin ayrılması 212
8.11.2. Muhatap ve temsil ilişkisinin belirlenmesi 214
8.11.3. Adres araştırması ve teslim kanıtı 215
8.11.4. Elektronik tebligat ve sıradan elektronik bildirim 216
8.11.5. Hatalı belge ve hatalı teslim işlemi 216
8.12. Bildirimden tahsilata belediye işlem dosyası 217
8.12.1. Bildirimin alınması ve olay tarihinin belirlenmesi 217
8.12.2. Hesap cetveli ve işlem gerekçesi 218
8.12.3. Birimler arası teslim ve mutabakat 218
8.12.4. Dosyanın kapanışı ve izleme göstergeleri 219
9. BÖLÜM ZAMANAŞIMI CEZALAR VE VERGİ HATALARI 221
9.1. Tarh ve tahsil zamanaşımı 223
9.1.1. Genel tarh zamanaşımının başlangıcı 223
9.1.2. Bildirim dışı taşınmazlarda özel başlangıç 224
9.1.3. Tahsil zamanaşımı ve takip olayları 225

9.1.4. Vergi aslı ve ceza için ayrı süre kontrolü 227
9.2. Bildirimin süresinde verilmemesi 227
9.2.1. Birden fazla taşınmazda bildirim ve ceza sayısı 228
9.2.2. Mirasçılar ve hissedarlar bakımından muhatap 228
9.3. Emlak vergisi bildiriminde usulsüzlük tutarının belirlenmesi 229
9.4. Vergi ziyaı ve vergi ziyaı cezası 230
9.4.1. Aynı fiilde cezaların birlikte değerlendirilmesi 232
9.4.2. Kendiliğinden bildirim ve pişmanlık ayrımı 232
9.5. Geçmiş yıl vergilerinin hesaplanması 233
9.6. Vergi hatalarının düzeltilmesi 234
9.6.1. Düzeltme talebi ve işlem gerekçesi 235
9.6.2. Düzeltmede süre ve dava yolları 235
9.7. Gecikme zammı ve gecikme faizi 236
9.8. Zamanaşımı ve ceza uyuşmazlıklarında yargısal inceleme 238
10. BÖLÜM EMLAK VERGİSİNDE KAYIP VE KAÇAK ALANLARI 241
10.1. Kayıp ve kaçak kavramı 243
10.2. TAKBİS kaynaklı kayıp ve kaçak alanları 245
10.2.1. Hiç kaydedilmemiş taşınmazlar 246
10.2.2. Malik değişikliği ve hisse kayıtları 246
10.2.3. Mükerrer kayıtlar ve yanlış yüzölçümü 246
10.3. Bina vergisinde kayıp ve kaçak alanları 247
10.3.1. İnşaat sınıfı ve türü 247
10.3.2. Asansör, ısınma sistemi ve bina alanı 248
10.3.3. Kullanım amacı, eklentiler ve üst hakkı 248
10.3.4. Muafiyet, arsa payı, sit ve aşınma kontrolleri 249

10.4. Arsa ve arazi vergisinde kayıp ve kaçak alanları 249
10.4.1. Arsa niteliği ve imar verisi..... 249
10.4.2. Bina bulunan parseller ve kat irtifakı..... 250
10.4.3. Kamulaştırma ve sınır değişiklikleri 250
10.5. Özellikli taşınmazlarda kayıp ve kaçak alanları..... 251
10.6. Kayıp ve kaçakların tespitinde veri analizi 251
10.6.1. Veri eşleştirme ve hata yönetimi..... 251
10.6.2. MAKS, ruhsat, abonelik ve coğrafi bilgi 252
10.6.3. KVKK ve vergi mahremiyeti 252
10.7. Vergi kayıplarının hukuka uygun giderilmesi..... 253
10.7.1. Kanıtın yeterliliği ve işlem gerekçesi..... 254
10.7.2. Mali etki hesabı..... 254
11. BÖLÜM EMLAK VERGİSİ UYUŞMAZLIKLARI VE YARGI KARARLARI 255
11.1. İdari uyuşmazlıklar..... 257
11.2. Vergi değerine itiraz..... 258
11.3. Takdir komisyonu kararlarına karşı dava..... 259
11.4. Arsa ve arazi uyuşmazlıkları..... 261
11.5. Bina sınıfı ve değeri uyuşmazlıkları..... 262
11.6. Muafiyet uyuşmazlıkları..... 263
11.7. Zamanaşımı ve ceza uyuşmazlıkları 263
11.8. Özelgelerin hukuki niteliği 265
11.9. Danıştay kararlarının değerlendirilmesi..... 267
11.10. Belediyelerin uyuşmazlıkları önleme yöntemleri 268
12. BÖLÜM EMLAK VERGİSİNDE ÖZELLİKLİ SORUNLAR VE HUKUKİ ÇÖZÜMLER 271

12.1. Mükellefiyetle ilgili on sorun 273
12.1.1. Kiracının malik olarak kaydedilmesi 273
12.1.2. İntifa hakkı sahibinin sicile alınmaması 273
12.1.3. İntifa hakkının sona ermesine rağmen tahakkukun sürmesi..... 274
12.1.4. Üst hakkının kira veya intifa gibi değerlendirilmesi..... 275
12.1.5. Pay değişikliğinin bütün geçmiş yıllara uygulanması..... 276
12.1.6. Eksik hissedar bulunduğunda bütün verginin yeniden çıkarılması 277
12.1.7. Miras ortaklığında aynı verginin ortak sayısıyla çoğaltılması 278
12.1.8. Murisin eski borcuyla mirasçıların yeni dönem vergisinin karıştırılması 278
12.1.9. Satış bedeline veya sözleşmeye göre günlük vergi bölüşümü yapılması..... 279
12.1.10. Tapuda bulunamayan belediye kaydının otomatik kapatılması.. 280
12.2. Arsa ve araziyle ilgili on sorun 281
12.2.1. Kadastro parsel numarasının imar parselasyonu sayılması..... 281
12.2.2. Tapuda tarla görünen planlı taşınmazın kendiliğinden arazi kabul edilmesi 282
12.2.3. Hasat sonrası boş görüntü ile ÇKS kaydının çelişmesi 283
12.2.4. Bir yıldan fazla nadas iddiasında süre ve kapsamın araştırılmaması 284
12.2.5. Kooperatif malikliği nedeniyle bütün tarlaların arsa sayılması 285
12.2.6. Büyük arsa içindeki küçük konut nedeniyle bütün alanın muaf kabul edilmesi 286
12.2.7. Bugünkü arsa niteliğinin geçmiş bütün yıllara taşınması 286
12.2.8. İfrazdan sonra eski ve yeni parsellerin birlikte vergilendirilmesi .. 288
12.2.9. Enerji tesisi kurulduğunda arazinin doğrudan arsa veya bina yapılması..... 289

12.2.10. Kamulaştırma bedelinden otomatik ilave vergi üretilmesi 289

12.3. Binalarla ilgili on sorun 289

12.3.1. Yapı kullanma izni beklenirken kullanılan binanın arsa sicilinde kalması 290

12.3.2. Alt kattaki dükkân kullanılırken bütün inşaatın tamamlanmış sayılması 291

12.3.3. Kat irtifakı nedeniyle kullanılan dairenin yalnız arsa payıyla izlenmesi 291

12.3.4. Ruhsatsız ilave alanın bugünkü ölçümle bütün geçmiş yıllara eklenmesi 292

12.3.5. Net alan ile brüt alanın iki kez büyütülmesi 293

12.3.6. Ortak alanın her bağımsız bölümde tam olarak tekrar edilmesi ... 294

12.3.7. İletişim adresi kaydı nedeniyle bütün konutun işyeri oranına geçirilmesi 295

12.3.8. Yapım yılı veya mahalle ortalamasıyla bina sınıfının değiştirilmesi 296

12.3.9. Tesisat ilavesi ve aşınmanın arsa değerine uygulanması 297

12.3.10. Afet sonrasında eski borç terkini ile yeni dönem durumunun tek kodda tutulması 297

12.4. Muafiyet ve istisnalarla ilgili on sorun 299

12.4.1. Hisseli meskende 200 m² sınırının paya bölünmesi 299

12.4.2. Mirasla ikinci mesken payı edinilmesinin izlenmemesi 300

12.4.3. Engelli mükellefe emeklilik grubunun gelir şartının uygulanması . 301

12.4.4. Tek meskenini kiralayan emeklinin durumunun tek ölçütle karara bağlanması 301

12.4.5. Belediye şirketinin bütün taşınmazlarının kamu muafiyetine alınması 302

12.4.6. Derneğin kuruluş amacına dayanılarak kiralık dükkânın muaf tutulması 303

12.4.7. OSB fabrikasının kiralanmasının muafiyet kaydına yansımaması.. 304

12.4.8. Sanayiciye tescil edilen boş OSB arsasının bina muafiyetiyle kapatılması 304

12.4.9. Turizm belgesinin bütün alanlara ve süresiz uygulanması 305

12.4.10. Sit alanı haritasının tek başına bütün parselleri muaflaştırması . 306

12.5. Bildirim ceza ve kayıp vergilerle ilgili on sorun 307

12.5.1. Önceki evrak bulunmasına rağmen öğrenme tarihinin yeni inceleme günü alınması 307

12.5.2. Bildirilmiş binanın sınıf hatasının bildirim dışılık sayılması 308

12.5.3. Yılın son ayındaki edinimde bildirim süresinin yıl sonunda bittiğinin sanılması 309

12.5.4. Çok sayıda parselin tek bildiriminden parsel sayısı kadar ceza çıkarılması 309

12.5.5. Vergi ziyaı ve usulsüzlüğün aynı fiil için doğrudan toplanması..... 310

12.5.6. Kendiliğinden bildirimin otomatik pişmanlık kabul edilmesi..... 312

12.5.7. SMS gönderiminin hukuki tebligat ve süre kesici işlem sayılması . 312

12.5.8. Ek tarh farkıyla mevcut ödenmemiş borcun ikinci kez toplanması313

12.5.9. Tarh süresi dolmadığı için tahsil süresinin de açık sanılması..... 314

12.5.10. Örneklemdeki kayıp tutarının bütün sicile kesin gelir olarak uygulanması 315

SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME 317

KAYNAKÇA 385

TABLO DİZİNİ

Tablo 1 — Bina Sınıfları 113
Tablo 2 — Bina sınıflarının tespiti 121
Tablo 3 — İnceleme Tablosu 131
Tablo 4 — İşlem Dosyası İçin Kontrol Matrisi 187

BİLGİ NOTLARI DİZİNİ

ARAZİLERİN ARSA OLARAK VERGİ ÖDEMESİ 61
ARAZİ OLARAK VERGİLENDİRİLMESİNİ İSTEME TALEBİ 64
BİNA ÇEVRESİNDEKİ ARSA 72
HANGİ MESKENLER İŞYERİDİR 86
BİNA SINIFLARI 106
SINIF DEĞİŞİKLİĞİ ONAYI 118
DAİMİ VE GEÇİCİ MUAFİYETLERİN ANALİZ EDİLMESİ 146
VALİLİK EMLAK VERGİSİNDE YETKİ SINIRLARININ BELİRLENMESİ 182
MÜCAVİR ALAN DIŞI YER UYGULAMASI 183
MÜCAVİR ALAN DIŞI YERLER 185
BŞB KIRSAL MAHALLE ÇALIŞMASI 189
USULSÜZLÜK CEZASININ ALINACAĞI TUTARLAR 230
TOPLU TAPU VERİLERİNİN KULLANIM ALANLARI 243

1. BÖLÜM
EMLAK VERGİSİNİN HUKUKİ YAPISI

BÖLÜM İÇİNDEKİLER

1.1. Emlak vergisinin Türk vergi sistemi içindeki yeri 25
1.2. Emlak vergisinin hukuki dayanakları 28
1.3. Belediyelerin emlak vergisine ilişkin yetkileri..... 32
1.4. Emlak vergisinde vergilendirme süreci..... 36