



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.

Merkez : Meşrutiyet Cad.No:29/21

06420 Yenışehir / ANKARA

Tel : (312) 417 05 96-418 68 29-418 68 43

Fax : (312) 417 66 73

E-mail : Kanitymm@superonline.com

İrt.Büro : Atatürk Bulvarı No:73/1 GİRESUN

Tel : (454) 212 66 87 Fax: (454) 212 66 86

Bağlı Olduğu Oda: Ankara YMM Odası

Sicil No : Ahmet ÇAKIR 384

Sakıp ŞEKER 861

SİRKÜLER NO : 2002/16

Ankara, 23/05/2002

FİRMA YÖNETİCİLERİ VE MUHASEBE BİRİMLERİNİN DİKKATİNE,

A) Çevre Temizlik Vergisi Ödemesi

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 44. maddesine istinaden ödenmekte olan Çevre Temizlik Vergisi her yıl emlak vergisinin taksit süreleri içinde ödenmektedir.

Buna göre söz konusu verginin **2002 yılına ait I. taksitinin 31/05/2002 tarihine kadar** ödenmesi gerektiğini hatırlatırız.

B) Emlak Vergisi Kanununda Yapılan Değişiklikler

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda 4736 ve 4751 sayılı kanunlar ile yapılan değişikliklere göre:

1-Emlak Vergisinde Beyan Esası ve Rayiç Bedel Uygulaması Kaldırılmıştır.

Daha önce her dört yılda bir yapılmakta olan genel beyan ve vergi değerini tadil eden nedenlerle ara beyanda bulunulması ve beyanname verilmesi uygulaması kaldırılmıştır. Buna göre mükellefler sahibi buldukları bina, arsa ve araziler için 2002 ve takip eden yıllarda beyanname vermeyeceklerdir. Daha önce verilmiş en son beyannamede yer alan matrah dışındaki bilgiler değişiklik olmadığı sürece geçerli olup; yapılacak vergi tarhiyat ve tahakkukunda belediyeler bu bilgilerden yararlanacaklardır.

Bundan böyle alım satım gibi vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükelleflerden sadece **Emlak Vergisi Bildirimi** alınacaktır.

Söz konusu bildirim yeni inşa edilen binalarda inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmaya başlandığı; Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinin 1 ila 7 numaralı fıkralarında belirtilen vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hallerinde de değişikliklerin meydana geldiği bütçe yılı içerisinde verilecektir. Ancak bu değişikliklerin bütçe yılının son üç ayı içerisinde meydana gelmesi halinde, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde verilecektir.

Bildirimlerin süresinde verilmemesi halinde emlak vergisi idarece tarh ve tahakkuk ettirilecek ve Vergi usul Kanunu'nun 352/II-4 maddesi uyarınca **ikinci derece usulsüzlük cezası** uygulanacaktır.

Bunun yanında vergiye esas değeri olarak değerlendirme günündeki normal alım satım bedeli olan rayiç bedel üzerinden emlak vergisi alınması uygulamasına da son verilerek, her dört yılda bir oluşturulacak takdir komisyonlarınca arsa ve araziye ilişkin olarak tespit edilen birim değerleri ile binalarda ayrıca metrekare normal inşaat maliyet bedeli eklenerek bulunacak vergi değeri üzerinden vergi alınması sağlanmıştır.

Takdir komisyonlarınca genel takdirlerin yapılacağı **dört yıllık periyodun içinde kalan yıllarda** ise eskiden olduğu gibi **enflasyon endekslemesi uygulaması devam etmektedir**. Söz konusu endekleme için, ilan edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı veya bakanlar kurulunca kendisine verilen yetkiye

göre tespit edeceği farklı oran varsa bu oranlar esas alınacaktır. Buna göre hesaplanacak vergi değeri ile ait olduğu yılın emlak vergisi hesaplanacaktır.

Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması sebebiyle verilecek bildirim üzerine mükellefiyetin başlangıç yılında yapılacak tarh ve tahakkuk işlemlerinde ise, takdir komisyonunca takdir edilen arsa ve arazi birim değeri takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl için, bir önceki yılın birim değeri aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı veya bakanlar kurulunca tespit edilmiş ise bu oran nispetinde artırılarak dikkate alınacaktır.

2-Büyükşehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alanları İçindeki Emlak Vergisi Oranları Yükseltilmiştir.

01/01/2002 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere **büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içindeki bina, arsa ve arazilere ilişkin emlak vergisi oranları % 100 artırılmış olup; buna göre uygulanacak emlak vergisi oranları, konutlarda binde 2, diğer binalarda binde 4, arazilerde binde 2, arsalarda ise binde 6 olacaktır.**

Söz konusu kanun değişikliğinde **Adapazarı** Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alanı içindeki bina, arsa ve araziler için **2002-2005 yıllarında** artırımlı oran uygulanmayacaktır.

Büyükşehir belediyesi bulunmayan il ve ilçelerde bulunan gayrimenkullere ait emlak vergileri ise, halen uygulanmakta olduğu gibi konutlarda binde 1, diğer binalarda binde 2, arazilerde binde 1, arsalarda ise binde 3 oranı uygulanmak suretiyle hesaplanacaktır.

3-2002 Yılına İlişkin Emlak Vergisi Uygulaması

2001 yılında sahibi buldukları gayrimenkul üzerinden emlak vergisi ödeyen mükellefler 2002 yılında herhangi bir bildirimde bulunmayacaklar, bu mükelleflerin 2002 yılına ait emlak vergisi I. taksitleri, daha önce belediyeye vermiş oldukları beyannamedeki bilgilerden hareketle belediyelerce hesaplanacaktır.

Daha önce genel beyan veya vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması nedeniyle beyanname vermiş ve 2001 yılında da emlak vergisi ödemiş bulunan mükellefler adına, 2001 yılı bina, arsa ve arazi vergisi matrahlarının 2001 yılına ait ilan edilen yeniden değerlendirme oranında (% 53,2) artırılması sonucu bulunacak tutar üzerinden sirkülerin B-2 bölümünde belirtilen oranlarda hesaplanan tutarın yarısı **2002 yılı I. taksiti olarak 31 Mayıs 2002 tarihine kadar** avans mahiyetinde **ödenecektir.**

2001 yılında satın alınan gayrimenkullere ait emlak vergisi ise,

-Arsa ve arazilerde 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak asgari ölçüde tespit edilen arsa ve arazi birim metrekare değerleri,

-Binalarda ise 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak asgari ölçüde tespit edilen arsa ve arazi birim metrekare değerleri ile 2001 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri,

dikkate alınarak bulunacak asgari beyan değerinin 2001 yılına ait yeniden değerlendirme oranı olan % 53,2 oranında artırılması sonucu bulunan tutar üzerinden sirkülerin B-2 bölümünde belirtilen oranlarda hesaplanan tutarın yarısı olarak tahakkuk ettirilecek ve **2002 yılı I. taksiti olarak 31 Mayıs 2002 tarihine kadar** avans mahiyetinde **ödenecektir.**

Söz konusu kanun değişikliğine göre sadece 2002 yılı için, verginin tamamının tek taksitte ödenmesi mümkün olmayıp, 2002 yılı emlak vergisinin ikinci taksiti Kasım 2002 döneminde tarh ve tahakkuk edileceğinden Kasım 2002 ayı beklenecektir.

2002 yılı emlak vergisinin II. taksiti ise, takdir komisyonları tarafından yeniden belirlenecek arsa ve arazi birim metrekare değerlerine göre belediyelerce hesaplanarak tahakkuk edecek tutardan, Mayıs 2002 ayında ödenmiş bulunan birinci taksit tutarının düşülmesi sonucu kalan tutarın **Kasım 2002 ayı içerisinde** ödenmesi gerekmektedir.

Örnek:

a) Normal Yörelerde

2001 yılında ödenen emlak vergisi toplamı	10.000.000
Y.Değerleme Oranında Artış (%53,2)	<u>5.320.000</u>
Toplam	15.320.000
2002 Yılı I.Taksit Tutarı (Mayıs/2002)	7.660.000

b) Büyükşehir Belediyesi Bulunan Yerlerde

2001 yılında ödenen emlak vergisi toplamı	10.000.000
4736 Sayılı Kanuna Göre Artış (% 100)	<u>10.000.000</u>
Toplam	20.000.000
Y.Değerleme Oranında Artış (%53,2)	<u>10.640.000</u>
Toplam	30.640.000
2002 Yılı I.Taksit Tutarı (Mayıs/2002)	15.320.000

4- Tek Meskeni Olan Emeklilerin Durumu

27/12/2001 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2001/3396 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2002 tarihinden geçerli olmak üzere; Türkiye sınırları içinde tek meskeni olup, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret bulunanların veya bunlardan kendileri üzerine kayıtlı meskeni olmayanların anılan kurumlardan aylık almayan ve herhangi bir geliri de bulunmayan eşleri ile şehitlerin dul ve yetimlerine ve gazilere ait tek meskenin bina vergisi oranı 2002 yılı için sıfıra indirilmiş olup; söz konusu şartlara uyan kişiler bu konutları için **2002 yılında bina vergisi ödemeyeceklerdir.**

Bunun için ilgili belediyeye “Tek Meskeni Olan Emeklilere, Dul ve Yetimlere Ait Bildirim”in verilmesi gerekmektedir.

Saygılarımızla.

K A N I T
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.