# EMLAK VERGİSİ KANUNU

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kanun Numarası** | **: 1319** | | |
| **Kabul Tarihi** | **: 29/7/1970** | | |
| **Yayımlandığı Resmî Gazete** | **: Tarih: 11/8/1970** | **Sayı: 13576** | |
| **Yayımlandığı Düstur** | **: Tertip: 5** | **Cilt: 9** | **Sayfa: 2662** |

## BİRİNCİ KISIM
## Bina Vergisi

## BİRİNCİ BÖLÜM
## Mükellefiyet

**Mevzu:**

**Madde 1 -** Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.

**Bina tabiri:**

**Madde 2 –** Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır.

Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

**Mükellef:**

**Madde 3 –** Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.[1]

---

[1] *3/4/2002 tarihli ve 4751 sayılı Kanunla bu fıkrada yer alan "müşterek mülkiyet" ve "iştirak halinde mülkiyette" ibareleri sırasıyla "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyette" olarak değiştirilmiştir.*

## İKİNCİ BÖLÜM
## Muaflık ve İstisnalar

**Daimi muaflıklar:**

**Madde 4 – (Değişik birinci fıkra: 16/10/1981-2536/1 md.)** Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. ( (a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)[234]

a) **(Değişik: 17/7/1972-1610/1 md.)** Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;[5]

b) **(Değişik: 17/7/1972-1610/1 md.)** 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) **(Değişik: 17/7/1972-1610/1 md.)** Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadiyle 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 şartiyle);

f) **(Değişik: 17/7/1972-1610/1 md.)** Kazanç gayesi olmamak şartiyle 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 şartiyle 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;

---

*[2] 12/12/2003 tarihli ve 5020 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile bu fıkrada yer alan; "(a),(b) ve (s)" ibaresi, "(a),(b), (s) ve (y)" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[3] 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle bu fıkrada yer alan" kiraya verilmemek şartıyla "ibaresi, " kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla" olarak değiştirilmiştir.*

*[4] 3/4/2013 tarihli ve 6456 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "(a), (b), (s) ve (y)" ibaresi "(a), (b), (s), (y) ve (z)" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[5] 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle; bu bentte yer alan "Katma" ibaresi "Özel" şeklinde değiştirilmiştir.*

(Yukarıda "h" ve "i" fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkür fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)

j) **(Değişik: 4/12/1985-3239/100 md.)** Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri 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 mütemmimleri, 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 (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz);

k) Her nevi su bentları, 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 şartiyle) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;

m) **(Değişik: 8/12/1980 - 2350/1 md.)** Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartiyle) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar;[67]

n) Enerji nakil hatları ve direkleri.

o) **(Ek: 17/7/1972 - 1610/1 md.)** Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Gene Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartiyle);

p) **(Ek: 17/7/1972 - 1610/1 md.)** 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) **(Ek: 8/12/1980 - 2350/1 md.)** Karşılıklı olmak şartiyle Uluslararası Andlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlara ait özel okul binaları.

s) **(Ek: 16/10/1981 - 2536/1 md.)** Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.

---

[6] *18/6/2017 tarihli ve 7033 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan parantez içi ibareden sonra gelmek üzere "ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar" ibaresi eklenmiştir.*

[7] *2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu bentte yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.*

t) **(Ek: 21/1/1982 - 2587/1 md.)** Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)

u) **(Ek: 4/12/1985 - 3239/100 md.)** 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.)[8]

v) **(Ek: 30/7/2003-4962/14 md.)** Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımı 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) **(Ek: 12/12/2003-5020/8 md.)** ) 18.6.1999 tarihli ve 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) **(Ek: 3/4/2013-6456/22 md.)** 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar.

**Geçici muaflıklar:**

**Madde 5 – (Değişik: 17/7/1972-1610/2 md.)**

a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Yeni Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.[9][10]

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartiyle, satınalma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki muaflık 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 vukubulduğu yılı takibeden 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 takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

---

*[8] 22/7/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun 81 inci maddesi ile "götürü" ibaresi "basit" olarak değiştirilmiş ise de, bu değişikliğin 1/1/1999 tarihinde yürürlüğe gireceğini anılan kanunun 86 ncı maddesi ile hüküm altına alınmıştır.*

*[9] Muafiyetle ilgili olarak 24/2/1984 tarih ve 2982 sayılı kanunun 6 ve 9 uncu maddelerine bakınız.*

*[10] 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "50.000 liradan" ibaresi, "2.500 Yeni Türk Lirasından" olarak değiştirilmiştir.*

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 vukubulduğu veya afete maruz bulunduğunun yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vukubulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olunup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takibeden 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, İmar ve İskan 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 muaftır.

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

f) **(Ek: 18/5/1987-3365/4 md.; Mülga: 18/6/2017-7033/11 md.)**

g) **(Ek: 15/7/2016-6728/39 md.)** 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, mezkür fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulduğu takdirde bildirim, olayın vukubulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır.

Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirimin yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.)

**Madde 6 – (Mülga: 4/12/1985-3239/141 md.)**

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
## Matrah ve Nispet

**Matrah:**

**Madde 7 –** Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir.

Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz.

**(Üçüncü ve dördüncü fıkralar Mülga: 17/7/1972-1610/3 md.)**

**Nispet:**

**Madde 8 – (Değişik: 22/7/1998 - 4369/65 md.)**[11]

**(Değişik: 8/1/2002-4736/4 md.)** Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.[12]

**(Değişik ikinci fıkra: 30/7/2003-4962/15 md.)** Cumhurbaşkanı, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. 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. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.[13][14][15]

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. **(Ek cümle: 30/7/2003-4962/15 md.)** Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır.

**Yetki:**

**Mükerrer Madde 8 – (Mülga: 22/7/1998 - 4369/82 md.)**

**Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi:**

**Madde 9 – (Değişik: 17/7/1972 - 1610/5 md.)**

**(Değişik birinci fıkra: 3/4/2002-4751/2 md.)** Bina vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

---

*[11] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[12] 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "3030 sayılı Kanunun" ibaresi, "5216 sayılı Kanunun" olarak değiştirilmiştir.*

*[13] 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "gazilerin," ibaresinden sonra gelmek üzere "özürlülerin," ibaresi eklenmiştir.*

*[14] Bu fıkranın 2007 ve müteakip yıllarda uygulanması ile ilgili olarak, 29/12/2006 tarihli ve 26391 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 20/12/2006 tarihli ve 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararın 1 inci maddesine bakınız.*

*[15] 25/4/2013 tarihli ve 6462 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" şeklinde değiştirilmiştir.*

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

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

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
## Verginin Tarh ve Tahakkuku

**Beyan esası:**
**Madde 10 – (Mülga: 3/4/2002-4751/7 md.)**

**Verginin tarh ve tahakkuku:**
**Madde 11 – (Değişik: 3/4/2002-4751/2 md.)**

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında,

b) 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 yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte,

c) 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 bina vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaya ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.

## İKİNCİ KISIM
## Arazi Vergisi

### BİRİNCİ BÖLÜM
### Mükellefiyet

**Mevzu:**

**Madde 12 – (Değişik: 17/7/1972-1610/7 md.)**

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir.[16]

Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar.

**Mükellef:**

**Madde 13 –** Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.[17]

Mülkiyeti ihtilaflı bulunan arazi için mutasarrıfı bulunmıyan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilafın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilafla ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartiyle kendilerine ret ve iade olunur.

### İKİNCİ BÖLÜM
### Muaflık ve İstisnalar

**Daimi muaflıklar:**

**Madde 14 – (Değişik birinci fıkra: 16/10/1981 - 2536/2 md.)** Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır. ((a), (b), (f), (ı) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)[18][19][20]

a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine,

---

*[16] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[17] Bu fıkrada yer alan "müşterek mülkiyet" ve "iştirak halinde mülkiyette" ibareleri 7/3/2002 tarihli ve 4746 sayılı Kanunla sırasıyla "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyette" olarak değiştirilmiştir.*

*[18] Bu fıkrada yer alan; "(a),(b) ve (f)" ibaresi, 12/12/2003 tarihli ve 5020 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi ile "(a),(b),(f) ve (ı)" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[19] Bu fıkrada yer alan"kiraya verilmemek şartıyla"ibaresi, 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunun 59 uncu maddesiyle " kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla" olarak değiştirilmiştir.*

*[20] 3/4/2013 tarihli ve 6456 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan "(a), (b), (f) ve (ı)" ibaresi "(a), (b), (f), (ı) ve (j)" şeklinde değiştirilmiştir.*

kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;[21]

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 şartiyle);

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 şartiyle) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;

e) Mezarlıklar.

f) **(Ek: 16/10/1981-2536/2 md.)** Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar.

g) **(Ek: 4/12/1985-3239/104 md.)** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit (1) 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.)[22]

h) **(Ek: 23/6/2000 - 4586/14 md.)** 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) **(Ek: 12/12/2003-5020/9 md.)** 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) **(Ek: 25/2/2010-5953/2 md.)** Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.

j) **(Ek: 3/4/2013-6456/23 md.)** 4749 sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar.

**Geçici muaflıklar:**

**Madde 15 – (Değişik: 17/7/1972 - 1610/8 md.)**[23]

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muaftır.[24]

---

*[21] 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle; bu bentte yer alan "Katma" ibaresi "Özel" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[22] 22/7/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun 81 inci maddesi ile "götürü" ibaresi "basit" şeklinde değiştirilmiş ise de, bu değişikliğin 1/1/1999 tarihinde yürürlüğe gireceği anılan Kanunun 86 ncı maddesi ile hüküm altına alınmıştır.*

*[23] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan "Tarım ve Orman Bakanlıkları ile Türkiye Ziraat Odaları Birliğinin mütalaası alınmak suretiyle Maliye Bakanlığınca belli edilir ve Bakanlar Kurulu kararı ile" ibaresi "Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir ve" şeklinde değiştirilmiştir.*

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 dolayısiyle 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).[25]

e) **(Ek: 15/7/2016-6728/40 md.)** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince.

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

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir ve yürürlüğe konulur.

**Arazi vergisinde istisna:**

**Madde 16 – (Değişik: 21/1/1982 - 2587/5 md.)**

**(Değişik birinci fıkra: 4/12/1985 - 3239/105 md.)** Mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk Lirası Arazi Vergisinden müstesnadır. Bu miktarı üç misline kadar artırmaya Cumhurbaşkanı yetkilidir.[26][27][28]

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

---

*[24] Geçici vergi muafiyeti tanınan ağaç, fidan ve benzerlerinin sayısı ile muafiyet süreleri için 22/4/1974 tarih ve 7/8147 sayılı Kararnameye bakınız. (R.G.: 12/5/1974 - 14884)*

*[25] 16/11/2016 tarihli ve 6761 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle, bu bentte yer alan "(Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar)" ibaresinden sonra gelmek üzere ", Bakanlar Kurulunca serbest bölge ilan edilen arazi (Kullanıcı lehine tapuda tescilin yapılacağı tarihe kadar)" ibaresi eklenmiştir.*

*[26] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[27] 22/7/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun 81 inci maddesi ile "1.000.000" ibaresi "250.000.000" olarak değiştirilmiştir.*

*[28] 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 32 nci maddesiyle; bu maddede yer alan "250.000.000 lirası" ibaresi "10.000 Türk Lirası" şeklinde değiştirilmiştir.*

Bu maddede yazılı istisna, hisseli arazide mükelleflerin hisse miktarları ayrı ayrı nazara alınmak suretiyle uygulanır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
## Matrah ve Nispet

**Matrah:**

**Madde 17 –** Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir.

**(İkinci ve üçüncü fıkralar Mülga: 17/7/1972 - 1610/10 md.)**

**Nispet:**

**Madde 18 – (Değişik: 8/1/2002-4736/4 md.)**

Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır. Cumhurbaşkanı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.[29][30]

**Mükellefiyetin başlaması ve bitmesi:**

**Madde 19 – (Değişik: 19/7/1972 - 1610/12 md.)**

Arazi vergisi mükellefiyeti;

a) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,

b) Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

Vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan araziden dolayı mükellefiyet, bu olayın vukubulduğu tarihi takibeden 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 izliyen 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 takibeden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz.

Üzerine bina yapılan arsanın Arazi Vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takipeden bütçe yılından itibaren sona erer.

---

[29] *30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "3030 sayılı Kanunun" ibaresi, "5216 sayılı Kanunun" olarak değiştirilmiştir.*

[30] *2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.*

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
## Verginin Tarh ve Tahakkuku

**Beyan esası:**
**Madde 20 – (Mülga: 3/4/2002-4751/2 md.)**

**Verginin tarh ve tahakkuku:**
**Madde 21 – (Değişik: 3/4/2002-4751/2 md.)**

Arazi vergisi, ilgili belediye tarafından;

a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

b) 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 vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirimin verildiği tarihte,

c) 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.

## ÜÇÜNCÜ KISIM
## Kısımlar Arasında Müşterek Hükümler

## BİRİNCİ BÖLÜM

**Muaflık ve istisna hükümlerinin bu kanunda yer alması esası:**
**Madde 22 – (Değişik : 17/7/1972 - 1610/14 md.)**

Bina ve Arazi Vergileri ile ilgili muaflık ve istisna hükümleri bu kanuna eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir.

**Bildirim verme ve süresi:**
**Madde 23 – (Değişik: 3/4/2002-4751/2 md.)**

Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dahil)

emlâk vergisi bildirimi verilmesi zorunludur. Devlete ait arazi için bildirim verilmez.

Bildirimler;

a) Yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde,

b) Bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu 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.

Bildirimlerin şekli ve kapsamı Maliye Bakanlığınca belirlenir.

**Beyannamelerin şekli ve muhtevası:**
**Madde 24 – (Mülga: 7/3/2002-4751/7 md.)**

**Köylerde yapılacak beyan:**
**Madde 25 – (Mülga: 7/3/2002-4746/7 md.)**

**Muhtar ve ihtiyar kurulunun görevleri:**
**Madde 26 – (Mülga: 3/4/2002-4751/7 md.)**

**Ek süreler içinde beyanname verilmesi:**
**Madde 27 – (Mülga: 3/4/2002-4751/7 md.)**

**İştirak halinde ve müşterek mülkiyette beyanname verilmesi:**
**Madde 28 – (Mülga: 3/4/2002-4751/7 md.)**

**Vergi değeri:**[3132]
**Madde 29 – (Değişik: 7/3/2002-4751/2 md.)**

Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer

[31] *2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "tüzük" ibaresi "yönetmelik" şeklinde, beşinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.*

[32] *Bu maddenin uygulanması ile ilgili olarak, 9/8/2025 tarihli ve 32981 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Seri No: 87) numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine bakınız.*

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 Bayındırlık ve İskan 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 yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı 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, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

**(Değişik dördüncü fıkra: 16/6/2009-5904/33 md.)** Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

**Ödeme süresi:**

**Madde 30 – (Değişik: 17/7/1972 - 1610/20 md.)**

Emlak Vergisi birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

**(Mülga ikinci fıkra: 4/12/1985 - 3239/141 md.)**

Maliye Bakanlığı ödeme aylarını, bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur. 9 ve 19 uncu madde hükümleri saklıdır.

Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlakin vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Kısıtlamanın devam ettiğı sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, istimlaki veya hibe yoluyla ahara devir ve temliki halinde, tahsilat zamanaşımına

uğramamış olanları muaccel hale gelir.

**(Değişik: 8/12/1980 - 2350/7 md.)** Kanunla ve diğer mevzuatla yapılan kısıtlamaların neler olduğu, süresi, tevsiki ve kısıtlama koyan kamu organlarının görevleri ve sorumlulukları Maliye Bakanlığınca, Milli Eğitim, Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının mütalaaları alınarak hazırlanacak bir yönetmelikle tanzim olunur.[33]

**(Değişik sekizinci fıkra: 9/6/2021-7327/14 md.)** Tapu müdürlükleri, bina ve arazinin devir ve ferağında tapu ve kadastro harcının matrahında dikkate alınan emlak vergi değeri ile emlak vergisi borcunu ilgili belediyesi tarafından sağlanan sistem üzerinden elektronik ortamda sorgular. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, kamulaştırma hâlleri ile özel kanunlarda öngörülen diğer hâller hariç emlak vergisi borcu bulunan bina ve arazinin devir ve ferağı yapılmaz. Tapu müdürlükleri devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere elektronik ortamda bildirir.

**Vergi dairesince yapılacak işlem:**

**Madde 31 – (Değişik: 17/7/1972 - 1610/21 md.)**

**(Birinci fıkra Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)**

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir.[34]

**(Üçüncü ve dördüncü fıkralar Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)**

**Bildirim verilmemesi halinde yapılacak işlemler:**

**Madde 32 –(Değişik: 3/4/2002-4751/2 md.)**

Bildirimin süresinde verilmemesi halinde, vergi idarece tarh edilir. İdarece tarhiyatta her yıla ilişkin vergi değeri, 29 uncu madde hükmü dikkate alınarak hesaplanır.

**Vergi değerini tadil eden sebepler:**

**Madde 33 –** Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir:

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)

2. **(Değişik: 17/7/1972 - 1610/23 md.)** Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;

3. Bir binanın kullanış tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibl ticaret ve sanat icrasına

---

*[33] 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 28 nci maddesiyle bu fıkrada yer alan "İmar ve İskan ve İçişleri" ibaresi "Çevre ve Şehircilik" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[34] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "tüzükte" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte" şeklinde değiştirilmiştir.*

mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanış tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)

4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

d) Tarım yapılmıyan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.

6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.)

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselere ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.

8. **(Ek: 17/7/1972-1610/23 md.)** Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde % 25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması;

**(Son fıkra Mülga: 17/7/1972-1610/23 md.)**

**Madde 34 – (Mülga: 8/12/1980-2350/6 md.)**

**Madde 35 – (Mülga: 22/7/1998-4369/82 md.)**

**Çeşitli Hükümler**

**Köy kıymet beyanı defterlerinin doldurulmasına yardım:**

**Madde 36 - (Mülga: 3/4/2002-4751/7 md.)**

**Usul hükümleri:**

**Madde 37 – (Değişik: 4/12/1985-3239/113 md.)**

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.

**Vergi hasılatından verilecek paylar:**
**Madde 38 – (Mülga: 3/7/2005-5393/85 md.)**

**Payların dağılımı:**[35]
**Mükerrer Madde 38 – (Ek: 4/12/1985-3239/114 md.; Mülga: 7/12/2004-5272/87 md.)**

**Kesirler:**
**Madde 39 – (Mülga: 22/7/1998 - 4369/82 md.)**

**Bina ve arazi vergilerinde zamanaşımı süresinin başlangıcı:**
**Madde 40 – (Değişik: 8/12/1980 - 2350/11 md.)**

Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar.[36]

## İKİNCİ BÖLÜM
## Son Hükümler

**Kaldırılan hükümler:**

**Madde 41 – (Değişik birinci fıkra: 20/7/1971 - 1446/3 md.)** Aşağıda yazılı kanunlarla diğer kanunlardaki bu kanuna uymayan hükümler 1/3/1972 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır:

1. 4/7/1931 tarihli ve 1837 sayılı Bina Vergileri Kanunu ile 1996, 2413, 2870,2898,4873, 5648, 5649, 6256, 206, 309, 177, 491, 496 sayılı Kanunlar ile ek ve tadilleri ve 1454 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ile 3202 sayılı Kanunun 5453 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinin (b) fıkrası, 2871 sayılı Kanunun 2, 3 ve 4 üncü ve 4040 sayılı Kanunun 489 sayılı Kanunla değişik 31 inci maddeleri ile 5237 sayılı Kanunun 4 üncü ve 5419 Sayılı Kanunun 3 üncü maddeleri,

2. 27/6/1931 tarihli ve 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ile 2567,3585, 3726,4699,5650, 6255, 483 sayılı Kanunlar ile ek ve tadilleri ve 3116 sayılı Kanunun 5653 sayılı Kanunla değişik 86 ncı maddesinin arazi vergisi muafiyeti ile ilgili hükmü ve 3653 sayılı Kanunun 7 nci maddesi,

3. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 50, 51, 53, ila 62, 77 ve 78 inci maddeleri,

4. **(Ek: 17/7/1972-1610/24 md.; Değişik: 25/8/1977-2104/1 md.)** Özel kanunların

---

[35] *Bu madde başlığı, "Verginin dağılımı" iken, 8/1/2002 tarihli ve 4736 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

[36] *3/4/2002 tarihli ve 4751 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle bu maddede yer alan "Beyan dışı" ibaresi, "Bildirim dışı"; "beyan edilmediğinin" ibaresi, "bildirim dışı bırakıldığının" olarak, değiştirilmiştir.*

bina ve arazi vergilerine ilişkin muaflık ve istisna hükümleri (31/5/1963 tarihli ve 244 sayılı Kanun gereğince yapılan milletlerarası antlaşmalarla tanınan muaflık ve istisna hükümleri ile, 11/7/1972 tarihli ve 1606 sayılı Kanunla tanınan muaflık hükümleri saklıdır.)

## DÖRDÜNCÜ KISIM[37]
## Değerli Konut Vergisi

**Konu:**

**Madde 42- (Ek:5/12/2019-7194/30 md.)**

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının **(12.880.000)** üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.[38][39]

**Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:**

**Madde 43- (Ek:5/12/2019-7194/31 md.) (Mülga:14/2/2020-7221/17 md.)**

**Matrah ve nispet:**

**Madde 44- (Ek:5/12/2019-7194/32 md.) (Değişik:14/2/2020-7221/18 md.)**[40]

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 **(15.709.000)** TL ile 7.500.000 **(23.564.000)** TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.000.000 **(15.709.000)** TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.000.000 **(31.421.000)** TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 **(23.564.000)** TL'si için

7.500 **(23.565)** TL, fazlası için (Binde 6)

10.000.000 **(31.421.000)** TL'den fazla olanlar 10.000.000 **(31.421.000)** TL'si için 22.500 **(70.707)** TL,

fazlası için (Binde 10)

oranında vergilendirilir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.

42 nci maddede yer alan tutar ile ikinci fıkrada yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı

---

*[37] 5/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Kanunun 30 uncu maddesiyle, 41 inci maddeden sonra gelmek üzere bu kısım başlığı eklenmiştir.*

*[38] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan "bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve" ibaresi "29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[39] Bu miktar 30/12/2024 tarihli ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:86) ile 1/1/2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 15.709.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.*

*[40] Bu tabloda 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunla getirilen miktarlar aynen bırakılmış olup, 30/12/2024 tarihli ve 32768 (2. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:86) ile 1/1/2025 tarihinden geçerli olmak üzere tespit edilen alt ve üst sınırlar metne parantez içinde siyah puntolarla işlenmiştir.*

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir.

**Mükellefiyet:**

**Madde 45- (Ek: 5/12/2019-7194/33 md.)**

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi,[41]

b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

**Muaflıklar:**

**Madde 46- (Ek: 5/12/2019-7194/34 md.)**

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.[42]

b) **(Değişik: 14/2/2020-7221/16 md.)** Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı

---

*[41] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle, bu bentte yer alan "Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği" ibaresi "Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı" şeklinde değiştirilmiştir.*

*[42] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle, bu bentte yer alan "ve üniversitelerin" ibaresi ", üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının" şeklinde değiştirilmiştir.*

(karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.

ç) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç).

**Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri:**
**Madde 47- (Ek: 5/12/2019-7194/35 md.)**

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri (…)[43], buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı (…)[43] yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.

Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.

**Değerli konut vergisi hasılatı:**
**Madde 48- (Ek: 5/12/2019-7194/36 md.)**

Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.

---

*[43] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 16 ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan "ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer" ibaresi ve aynı fıkrada yer alan "(bu tutar dâhil)" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.*

**Yetki:**

**Madde 49- (Ek: 5/12/2019-7194/37 md.)**[44]

Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47 nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

**Ek Madde 1 – (Ek: 4/12/1985-3239/115 md.)**

Mahalli idarelerce tahsil edilen vergi, resim, harç ve paylara ilişkin yurt dışı danışmanlık hizmetleri Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yürütülür. Bu hizmetlerin yürütülmesine ilişkin usul ve esaslar Maliye ve Gümrük Bakanlığınca belirlenir.

**Ek Madde 2 – (Ek: 3/4/2002 –4751/2 md.)**

a) Emlâk vergisi mükellefleri tarafından en son verilmiş bulunan emlâk vergisi beyannameleri belediyelerce muhafaza edilir ve bu Kanuna göre ilgili belediyelerce yapılacak tarhiyat sırasında, bina veya araziye ilişkin olarak bu beyannamelerde yer alan bilgiler dikkate alınır.

b) Köylerde bulunan bina ve araziye ilişkin olarak 1998 yılı genel beyan döneminde muhtarlar tarafından doldurulup belediyelere teslim edilen köy kıymet beyanı defterleri ilgili belediyelerce muhafaza edilir. Köy kıymet beyanı defterlerinde kayıtlı bina ve arazilerin vergi değerlerinin tespiti gereken hallerde belediyeler, 29 uncu maddeye göre gerekli tespiti yapar ve ilgililere bildirir.

**Geçici Madde 1 –** Bu kanunun 5 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarındaki geçici muaflık hükümleri gerek bu kanunun yürürlüğü tarihinden önce muaflıktan faydalanmamış binalar hakkında, gerekse 6188 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ile 1837 sayılı Kanunun 206 ve 491 sayılı kanunlarla değişik 4 üncü maddesi gereğince geçici muafiyet almış binalar hakkında da, bu binaların inşalarının sona erdiği yılı takibeden 10 yıllık devrenin 1/3/1972 tarihinden sonra kalan kısmı için uygulanır. (Ancak, 1/3/1972 tarihine kadar tarhi gereken bina, buhran ve savunma vergileri, mezkür tarihe kadar mer'i olan kanun hükümlerine göre tarh. tahakkuk ve tahsil olunur.)[45]

1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ile ek ve tadilleri gereğince tanınan geçici muafiyetler saklıdır.

---

[44] *5/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Kanunun 37 nci maddesiyle, Kanuna 48 inci maddeden sonra gelmek üzere madde eklenmiş ve mevcut maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.*

[45] *20/7/1971 tarih ve 1446 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle bu maddedeki "1/3/1971 ve 28/2/1971" ibaresi "1/3/1972" olarak değiştirilmiştir.*

**Geçici Madde 2 – (Değişik: 20/7/1971-1446/4 md.)**

1971 bütçe yılı sonuna kadar olan dönemlerle ilgili tarh, tahakkuk, tahsil ve diğer işlemlerin Bina, Arazi, İktisadi Buhran ve Savunma Vergisi Kanunları ile Vergi Usul Kanunu ve bunların ek ve tadilleri ve 1454 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ile 3202 sayılı Kanunun 5453 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinin (b) fıkrası, 5237 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ve 2871 sayılı Kanunun 2, 3 ve 4 üncü maddeleri hükümleri gereğince Özel İdareler tarafından yapılmasına devam olunur.

Şu kadar ki, 1971 bütçe yılına ait Bina, İktisadi Buhran ve Savunma Vergisi ile Arazi Vergisi mükellefiyeti, 1/3/1971 tarihinden itibaren başlar ve bu vergiler 1971 yılının Temmuz ve Kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir.

**Geçici Madde 3 –** 28/2/1971 tarihine kadar ki dönemlere ait olarak tahakkuk edip de bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar tahsil edilmemiş bina, buhran, savunma ve arazi vergisi borçlarının kanunun meriyetinden itibaren geçecek ilk 2 nci ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin, vergi cezası ve gecikme zamlarının % 90 ı,2 nci iki ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin vergi cezası ve gecikme zamlarının % 80 i ve 3 üncü iki ay sonuna kadar tamamını ödeyenlerin vergi cezası ve gecikme zamlarının % 70 i affedilir.

Bu devreye taallük eden vergilerden ihtilaflı bulunanlar (Kanunun meriyetinden sonra ihtilaflı hale gelenler dahil) ödeme süresinin başladığı tarihten itibaren ikişer aylık süreler içerisinde tamamen ödendikleri takdirde 1 inci fıkrada açıklandığı nispette aftan faydalanırlar.

**Geçici Madde 4 –** 1970 yılında emlak vergisinin uygulanmasiyle ilgili her türlü giderlere harcanmak üzere 1970 yılı Bütçe Kanununun Maliye Bakanlığı kısmının 14.000 inci bölümüne 14.496 numaralı (Diğer giderler) maddesine gerekli ödeneği kaydetmeye veya bu tertibe aynı maksatla ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

**Geçici Madde 5 – (Mülga: 11/12/1981-2562/28 md.)**

**Geçici Madde 6 – (Ek: 20/7/1971-1446/5 md.)**

1971 bütçe yılı içerisinde Emlak Vergisi Kanununun 5 ve 15 inci maddeleri hükümlerine göre yapılacak bildirimler ile 23 üncü maddesi gereğince verilecek beyannameler bir defaya mahsus olmak üzere 1972 bütçe yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında verilir ve yapılan bu beyan ve bildirimlere istinaden tarh ve tahakkuk ettirilecek vergilere ait mükellefiyet 1972 bütçe yılı başından itibaren başlar.

Köylerde yapılacak beyanlar hakkında da yukardaki hüküm uygulanır.

**Bu maddede yazılı beyan süresini bir misline kadar uzatmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.**

**Geçici Madde 7– (Ek: 20/7/1971-1446/6 md.)**

1971 yılında Emlak Vergisinin uygulanması ile ilgili her türlü giderlere harcanmak üzere 1971 yılı Bütçe Kanununun Maliye Bakanlığı kısmının ilgili bölüm ve maddelerine gerekli ödeneği kaydetmeye veya bu tertiplere aynı maksatla ödenek aktarmaya Maliye Bakanı yetkilidir.

**Geçici Madde 8 – (Ek: 20/7/1971-1446/7 md.)**

1971 bütçe yılında Savunma Vergisi Kanununa göre tahsil edilip Hazineye yatırılacak miktar Gelir Bütçesinin 55 000 Servet ve Servet Transferleri Üzerinden Alınan Vergiler bölümünün 55 100 Emlak Vergisi maddesine gelir kaydolunur.

**Geçici Madde 9 – (Ek: 17/7/1972-1610/25 md.)**

20/7/1971 tarihli ve 1446 sayılı Kanunun 5 inci maddesi hükmü saklıdır.

**Geçici Madde 10 – (Ek: 17/7/1972-1610/25 md.)**

Bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra beyanname verme süresi Maliye Bakanı tarafından altı ay daha uzatılabilir. Bu süre içerisinde mükellefler dilerlerse yeniden beyanname verebilirler. Bu uzatma süresi kullanılmadığı takdirde, 1319 sayılı Kanun hükümlerine müsteniden beyanda bulunan mükellefler adına yapılan tarhiyat, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihi takibeden beş yıl içinde idarece düzeltilir. Fazla ödenen vergiler ret ve iade olunur.

**Geçici Madde 11 – (Ek: 8/12/1980-2350/12 md.)**

1982 Bütçe Yılına rastlayan Emlak Vergisi genel beyan dönemi, 1980 Bütçe Yılına alınmış olup, müteakip genel beyanda bulunma süresi; 1980 yılı başlangıç kabul edilmek suretiyle, bu Kanunun 23 ncü maddesindeki esaslara göre hesaplanır.

1980 Yılı Bütçe Kanununun 10/E maddesine göre, Maliye Bakanlığınca aynı yıl yapılan beyana davet, bu Kanunun 23 üncü maddesine göre yapılmış genel beyana davet hükmündedir. Mezkür hükmün kapsamı dışında kalan yerlerdeki mükelleflerin bu Kanunun yürürlüğe girdiği ayı takip eden 3 aylık süre içinde genel beyana davetleri ve genel beyanda bulunmaları sağlanır.

1980 Yılı Bütçe Kanununun 10/E maddesine göre yapılan beyana davet üzerine 29/8/1980 tarihine kadar ve bu tarihi takip eden 2 aylık ek süre içinde beyanda bulunan mükellefler, 1981 yılının Ocak ayı sonuna kadar daha önce beyan ettikleri vergi değerlerini yükseltici yönden yeniden beyanda bulunabilirler. Bu beyanlar da genel beyan hükmünde kabul edilir.

Yukarıdaki esaslara göre beyanda bulunan mükelleflere Emlak Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde belirtilen 2 aylık ek süre tanınmaz.

**Geçici Madde 12 – (Ek: 8/12/1980-2350/12 md.)**

Emlak Vergisi Kanununun 4 ncü maddesine bu Kanunla eklenen (r) fıkrasında belirtilen binalar için 1972 yılından itibaren tarh ve tahakkuk ettirilen Emlak Vergileri ile bunlara bağlı zam ve cezalardan bu Kanunun yürürlük tarihinde henüz tahsil edilmemiş bulunanları terkin olunur.

**Geçici Madde 13 – (Ek: 8/12/1980-2350/12 md.)**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmaya başladığı tarihten önceki dönemlere ilişkin olarak il özel idarelerince tarh ve tahakkuk ettirilip henüz tahsil edilmemiş olan bina, arazi ve buna müteferri diğer vergi ve resimler ile ceza ve gecikme zamları tahsil edilmez. İdari ve mali yargı organlarındaki uyuşmazlıklar geri alınır, cebri kovuşturmaya ilişkin her türlü işlem kaldırılır.

**Geçici Madde 14 – (Ek: 4/12/1985-3239/116 md.)**

Bakanlar Kurulu, ödenecek Emlak Vergisi miktarını ilgili belediye meclislerinin kararı ve belediye başkanının teklifi üzerine, mahalleler, köyler veya cadde, sokak yahut değer bakımından farklı bölgeler itibariyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere 1986 yılı için % 40'tan, 1987 yılı için % 20'den fazla olmamak üzere indirebilir.

Bakanlar Kurulu, gerekli gördüğü takdirde, belediye meclislerinin kararı ve belediye başkanlarının talebi olmadan ödenecek Emlak Vergisi miktarını Türkiye genelinde 1986 yılı için % 40'tan, 1987 yılı için % 20'den fazla olmamak üzere indirebilir.

**Geçici Madde 15 – (Ek: 4/12/1985-3239/116 md.)**

1/1/1986 tarihinden önceki dönemlerde meydana gelen vergiyi doğuran olaylar sebebiyle bu tarihe kadar beyan edilmiş bina ve araziye ait Emlak Vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil işlemlerine Maliye ve Gümrük Bakanlığına bağlı vergi dairelerince devam olunur. 1/1/1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş bina ve araziye ait tarh, tahakkuk ve tahsil işlemleri ilgili belediyeler tarafından yapılır.

**Geçici Madde 16 – (Ek: 4/12/1985-3239/116 md.)**

a) 1980 ila 1982 dönemlerine ait olup 1/1/1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş olan ve idarece tarh işlemi sonuçlanmamış bulunan bina ve arsalar hakkında 1983 yılında uygulanan bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ait asgari ölçüde birim değerleri,

b) 1980 ile 1985 dönemlerine ait olup 1/1/1986 tarihine kadar beyannamesi verilmemiş olan ve idarece tarh işlemi sonuçlandırılmamış bulunan arazi hakkında 1986 yılında uygulanacak asgari ölçüde arazi birim değerleri,

uygulanır.

**Geçici Madde 17 – (Ek: 18/5/1987-3365/5 md.)**

Bu Kanunun 5 inci maddesinin (f) fıkrasındaki geçici muafiyet, daha önceki yıllarda inşaatı biten binalar için inşaatın bittiği yılı takip eden yılın başından itibaren hesaplanır ve kalan süre kadar uygulanır.

Bu maddede yer alan geçici muafiyete tabi binaların 1987 yılına ait emlak vergileri terkin, tahsil edilmiş bulunanlar red iade olunur.

**Geçici Madde 18 – (Ek: 11/8/1999-4444/8 md.)**

1998 genel beyan dönemi veya 1998 yılında ortaya çıkan ve vergi değerini tadil eden nedenlerle emlak vergisi beyannamesi veren mütelleflerden dileyenler 1/11/1999-31/12/1999 tarihleri arasında yeniden beyanda bulunabilirler. Bu suretle beyanda bulunacak mükelleflerin bildirecekleri değerler; 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 10 ve 20 nci maddeleri hükümlerine göre hesaplanan asgari ölçüde tespit edilen vergi değerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle bulunacak değerden düşük olamaz. Düşük olması halinde mükellefin beyanı, bu şekilde hesaplanan değere yükseltilir.

Mükellefler tarafından bu şekilde yeniden beyan olunacak bina, arsa ve arazi matrahları dikkate alınarak, mükelleflerin 1999 yılı için tahakkuk eden vergilerinde herhangi bir düzeltme yapılmaz.

Mükelleflerin 2000 yılı emlak vergisi matrahları, bu madde hükümleri de dikkate alınmak suretiyle bu Kanunun değişik 29 uncu maddesi hükümlerine göre belirlenir.

**Geçici Madde 19- (Ek: 8/1/2002-4736/4 md.)**

8 inci maddenin birinci fıkrası ile 18 inci madde hükümlerine göre, büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde uygulanan artırımlı vergi oranı, Adapazarı Büyük Şehir Belediye sınırları ve mücavir alarlar içinde 2002 ila 2005 yıllarında uygulanmaz. 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre Adapazarı Büyük Şehir Belediyesine ayrılacak payın oranı, 2002 ila 2005 yıllarında % 5 olarak uygulanır.[46][47]

**Geçici Madde 20– (Ek: 3/4/2002-4751/4 md.)**

a) Emlâk vergisi mükellefleri, 2001 yılı bina, arsa ve arazi vergisi tarhına esas olan vergi matrahlarının aynı yıla ait yeniden değerleme oranında artırılması sonucu bulunacak tutarlar üzerinden, 8 ve 18 inci maddelerde yazılı vergi oranlarına göre hesaplanan tutarın yarısı kadar tahakkuk ettirilecek emlâk vergisini, 2002 yılına ait bina, arsa ve arazi vergisinin birinci taksiti olarak, aynı yılın Mart, Nisan ve Mayıs ayları içinde öderler.

2001 yılında ortaya çıkan ve vergi değerini tadil eden nedenlerle mükellefiyeti 2002 yılında başlayan mükellefler ise 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin olarak asgari ölçüde takdir olunan arsa ve arazi birim metrekare değerleri ile 2001 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli dikkate alınarak bulunan asgari beyan değerinin 2001 yılına ait yeniden değerleme oranında artırılmış tutarları üzerinden, 8 ve 18 inci maddelerde yazılı vergi oranlarına göre hesaplanan tutarın yarısı kadar tahakkuk ettirilecek emlâk vergisini, 2002 yılına ait emlâk vergisinin birinci taksiti olarak aynı yılın Mart, Nisan ve Mayıs ayları içinde öderler.

---

[46] *Bu maddede yer alan "% 5" pay oranının, 2003 yılı sonuna kadar "% 4,5" olarak uygulanması ile ilgili olarak, 31/7/2003 tarihli ve 4969 sayılı Kanunun Geçici 3 üncü maddesine bakınız.*

[47] *30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "27.6.1984 tarihli ve 3030 sayılı Kanunun 18 inci" ibaresi, "10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Kanunun 23 üncü" şeklinde değiştirilmiştir.*

b) 2002 yılında yapılacak genel beyana esas olmak üzere 2001 yılında yapılmış olan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, takdir komisyonlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde birim değerleri yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanır. Bu kararlar hakkında, Büyükşehir belediyesi bulunan illerde 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmü uygulanır.

Takdir kararlarından; arsalara ait olanlar, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında verilir. Kendilerine karar tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları otuz gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemeleri nezdinde açılan davalar hakkında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkraları uygulanır.

c) 2002 yılına ait emlâk vergisi, mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlâk vergisi beyannamelerinde yer alan bilgiler ile 2002 yılı genel beyan dönemi için (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca tespit edilerek kesinleşen arsa ve arazi birim metrekare değerleri ve bu yıla ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak 29 uncu maddeye göre bulunan vergi değeri üzerinden, ilgili belediyelerce 2002 yılının Kasım ayı içinde hesaplanan vergiden, (a) fıkrasına göre birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergi mahsup edilerek, kalan kısım 2002 yılının Kasım ayı içinde tarh edilir ve ikinci taksit olarak ödenir. 2002 yılı için hesaplanan emlâk vergisi, birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az ise aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin diğer vergi borçlarına mahsup edilir, vergi borcunun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunur. Vergi ödenmemişse tahakkuktan terkin edilir.

Bu madde hükmüne göre tarh olunan vergiler mükellefe tebliğ olunmaz ve tahakkuk eden vergiler mükellefe bir yazı ile bildirilir.

Bu maddenin yürürlük tarihinden önce 2002 yılı genel beyan dönemi ile ilgili olarak emlâk vergisi beyannamesi vermek suretiyle adlarına vergi tahakkuk ettirilen mükelleflerin vergileri, bu madde hükmüne göre tahakkuk ettirilecek vergiler dikkate alınarak düzeltilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

**Geçici Madde 21– (Ek: 3/4/2002-4751/4 md.)**

1.1.2002 tarihinden önceki dönemlerde meydana gelen vergiyi doğuran olaylar nedeniyle bu tarihe kadar mükellefiyetini tesis ettirmemiş bulunan bina ve arazi vergisi mükelleflerinin bildirimde bulunmak suretiyle mükellefiyetlerini tesis ettirmeleri ve 1998-2001 yıllarına ilişkin olarak idarece tarh ve tahakkuk ettirilecek vergilerini her yıl için ayrı ayrı % 50 fazlasıyla 2002 yılı Mayıs ayı sonuna kadar ödemeleri halinde, 1998 yılından

önceki vergilendirme dönemlerine ait emlâk vergileri aranmaz, 1998-2001 yıllarına ilişkin olarak yapılan tarhiyatlar hakkında vergi cezası kesilmez ve gecikme faizi uygulanmaz. Bu maddede belirtilen süre içinde bildirim vermeyen ve ödemelerini tam yapmayan mükellefler bu madde hükmünden yararlanamazlar.

**Geçici Madde 22– (Ek: 1/7/2006-5538/7 md.)**

Takdir Komisyonlarınca 2005 yılında yapılan arsa ve arazilere ait asgarî ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, anılan komisyonlarca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgarî ölçüde birim değerlerinde düzeltmeye gerek görülenler yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanır. Bu kararlar hakkında, büyükşehir belediyesi bulunan illerde 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmü uygulanır.

Takdir kararlarından; arsalara ait olanlar, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında verilir. Kendilerine karar tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmasında ve bu dava üzerine verilen kararlar aleyhine Danıştaya başvurulmasında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkraları hükümleri uygulanır.

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre ilgili belediyelerce 2006 yılının Kasım ayı içinde bu maddeye göre hesaplanacak emlak vergisinden, 2005 yılında yapılan asgarî ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile 2006 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi mahsup edilir ve kalan tutar 2006 yılının Kasım ayı içinde ikinci taksit olarak ödenir. 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisinin birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az olması halinde aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin ilgili belediyeye olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilir. Borcun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunur. Emlak vergisi ödenmemiş ise tahakkuktan terkin edilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

**Geçici Madde 23- (Ek: 28/11/2017-7061/35 md.)**

Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası

esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

**Geçici Madde 24 – (Ek: 14/2/2020-7221/19 md.)**

Bu Kanunun "Dördüncü Kısım" başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez.

Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.

**Geçici Madde 25- (Ek: 9/6/2021-7327/15 md.)**

Belediyeler, 30 uncu maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen sistemi 1/1/2023 tarihine kadar kurarak ilgili tapu müdürlüklerinin kullanımına açarlar.

**Yürürlük ve yürütme:**

**Madde 50 –** Bu Kanun 1/3/1971 tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde 51 –** Bu Kanunu Maliye Bakanı yürütür.

**1319 SAYILI ANA KANUNA İŞLENEMEYEN HÜKÜMLER:**

**1 – 21/1/1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici maddeleri:**

**Geçici Madde 1 –** Emlak Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde yazılı ek süreden sonra ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar verilen beyannameler üzerine geç beyanda bulunmaktan dolayı değerleme işlemi yapılmaz.

Ayrıca, bu Kanunun yürürlük tarihine kadar herhangi bir şekilde emlak vergisi beyannamesi vermemiş olanlara 1/6/1982 tarihine kadar ek beyanname verme süresi tanınmıştır. Bu tarihe kadar beyanname verenler hakkında geç beyanda bulunmaktan dolayı değerleme işlemine başvurulmaz.

**Geçici Madde 2 –** 6830 sayılı İstimlak Kanununda değişiklik yapılıncaya kadar, bu Kanuna göre yapılacak kamulaştırmalarda ödenecek kamulaştırma karşılıkları, kamulaştırma tarihinden önce malik tarafından bildirilen ve emlak vergisine esas olan son vergi beyan değerini geçemez. Ancak son vergi beyan tarihinden kamulaştırma tarihine kadar bir yıldan fazla bir süre geçmişse, geçen süre içinde Ticaret Bakanlığınca yayımlanan toptan eşya fiyatları indeksindeki artışlar nisbetinde ve vergi değerinin bir katına kadar artırma yapılabilir. Şu kadar ki, bu şekilde yapılacak artırma, gayrimenkulün rayiç (alım satım) bedelini aşamaz. Vergi beyan değerine yıllık toptan eşya fiyatlarındaki artış sebebiyle ilave edilen miktarla birlikte elde edilecek meblağ, gayrimenkulün rayiç bedelinden yüksek ise kamulaştırma karşılığı rayiç bedelden fazla olamaz.

Herhangi bir sebeple emlak vergisi beyannamesi vermemiş mükelleflerin gayrimenkullerinin emlak vergisine esas değerleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 29 ve 31 nci maddeleri hükümlerine göre saptanır ve bu gayrimenkuller için ödenecek kamulaştırma bedelleri hakkında da birinci fıkra hükmü uygulanır.[48]

---

[48] *Geçici 2 nci maddenin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tesbitine dair hükmü 4 Kasım 1983 tarih ve 2942 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.*

**1319 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR LİSTE**

| Değiştiren Kanunun Numarası | 1319 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|---|---|
| 1446 | 20, 38, 41, Geçici Madde 1, Geçici Madde 2, Geçici Madde 6, Geçici Madde 7, Geçici Madde 8 | 1/3/1971 |
| 1610 | 2, 8 | 1/3/1971 |
| | 4, 5, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 41, Geçici Madde 9, Geçici Madde 10 | 1/3/1972 |
| 2104 | 41 | 17/7/1972 |
| 2350 | Geçici Madde 11, Geçici Madde 12, Geçici Madde 13 | 11/12/1980 |
| | 4, 6, 8, 23, 26, 27, 30, 32, 35, 36, 40 | 1/3/1981 |
| 2380 | 38 | 1/3/1981 |
| 2536 | 4, 14 | 1/3/1982 |
| 2562 | Geçici Madde 5 | 1/3/1982 |
| 2587 | 2, 3, 4, 5, 6, 7 | 1980 genel beyan dönemini izleyen ilk genel beyan döneminin rasladığı Bütçe yılının başında |
| | 8, 10, 16, 18, 20, 32, 35 | 27/1/1982 |
| 3208 | 6, 16, 39 | 1983 genel beyan dönemini izleyen ilk genel beyan döneminin rasladığı yılın başında |
| | 20, 23 | 4/6/1985 |
| 3239 | Bu Kanunun birinci bölümünün araziye ait, asgari ölçüde birim değer tesbiti için yeniden kurulan TAKDİR KOMİSYON'ları arazi ile ilgili diğer hükümleri ve yoklamadan maksat ve yoklama memurlarına ilişkin hükümleri, | 11/12/1985 |
| | Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tesbiti için yeniden kurulan Takdir Komisyonları ile ilgili hükümleri | 1/3/1986 |

| Değiştiren Kanunun Numarası | 1319 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|---|---|
| | Bu Kanunun beşinci bölümünün, 96 ncı maddesiyle 492 sayılı Kanunun 8 sayılı tarifesine eklenen telsiz harçlarına ait hükümleri (Yıllık Harçlara ait hükümleri hariç) | 7/10/1983 tarihinden geçerli olmak üzere, 11/12/1985 |
| | 107, 115, 119, 126, 132, 133, 134, 135, Geçici Madde 2, Geçici Madde 3, Geçici Madde 4 | 11/12/1985 |
| | Bu kanunun Bakanlar Kuruluna ve Maliye ve Gümrük Bakanlığına yetki veren hükümleri | 1/1/1986 tarihinden geçerli olmak üzere 11/12/1985 |
| | Bu kanunun diğer hükümleri | 1/1/1986 |

**1319 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR LİSTE**

| Değiştiren Kanunun/ KHK'nin Numarası | 1319 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|---|---|
| 3365 | 5, Geçici Madde 17 | 1/1/1987 tarihinden geçerli olmak üzere 26/5/1987 |
| 4369 | 8, 11, 18, 21, 29, 32 | 29/7/1998 |
| 4444 | 29 | 14/8/1999 |
| 4586 | 14 | 29/6/2000 |
| 4736 | 8, 18, Geçici madde 19 | 1/1/2002 tarihinden geçerli olmak üzere 19/1/2002 |
| | Mükerrer madde 38 | 1/3/2002 |
| 4751 | 9, 19, 29, 63 | 1/1/2002 tarihinden geçerli olmak üzere 9/4/2002 |
| | 3, 10, 11, 13, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 36, 40, Ek Madde 2, Geçici Madde 20, Geçici Madde 21 | 9/4/2002 |
| 4837 | Mükerrer Madde 38 | 11/4/2003 |
| 4962 | 4, 8 | 7/8/2003 |
| 5020 | 4, 14 | 26/12/2003 |
| 5228 | 4,14 | 31/7/2004 |
| 5272 | Mükerrer Madde 38 | 24/12/2004 |
| 5281 | 5, 8, 18, Geçici Madde 19 | 23/7/2004 tarihinden geçerli olmak üzere 31/12/2004 |
| 5378 | 5 | 31/12/2004 |
| | 8 | 7/7/2005 |
| 5393 | 38 | 13/7/2005 |
| 5538 | Geçici Madde 22 | 12/7/2006 |
| 5904 | 4, 14, 16, 29 | 3/7/2009 |
| 5953 | 14 | 9/3/2010 |
| 6456 | 4, 14 | 29/6/2012 tarihinden geçerli olmak üzere 18/4/2013 |
| 6462 | 8 | 3/5/2013 |
| 6728 | 5, 15 | 1/1/2017 |
| 6761 | 15 | 24/11/2016 |
| 6772 | 5 | 24/2/2017 |

| Değiştiren Kanunun/ KHK'nin Numarası | 1319 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri | Yürürlüğe Giriş Tarihi |
|---|---|---|
| 7033 | 4, 5 | 1/7/2017 |
| 7061 | Geçici Madde 23 | 5/12/2017 |
| KHK/700 | 4, 8, 12, 15, 16, 18, 29, 31 | 24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018) |
| 7153 | 30 | 10/12/2018 |
| 7194 | Dördüncü Kısım Başlığı, 42, 43,44, 45, 46, 47, 48, 49 | 44 üncü maddenin dördüncü fıkrası 1/1/2020 tarihinde, diğer maddeler yayımı tarihinde (7/12/2019) |
| 7221 | 42, 43, 44, 45, 46, 47, Geçici Madde 24 | 20/2/2020 |
| 7327 | 30, Geçici Madde 25 | 19/6/2021 |

**1319 SAYILI KANUNUN ÇEŞİTLİ MADDELERİNDEKİ ORAN VE MİKTARLARDA KARARNAMELER İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER CETVELİ**

| Değişiklik Yapan Kararnamenin | | Yayımlandığı Resmi Gazete'nin | | |
|---|---|---|---|---|
| **Tarihi** | **Numarası** | **Tarihi** | **Numarası** | **İlgili Madde** |
| 29/4/1986 | 86/10625 | 3/5/1986 | 19096 | Mükerrer 8 |
| 8/5/1987 | 87/11760 | 14/5/1987 | 19460 | Mükerrer 8 |
| 4/5/1988 | 88/12927 | 21/5/1988 | 19818 | Mükerrer 8 |
| 19/4/1988 | 89/14034 | 11/5/1989 | 20162 | Mükerrer 8 |
| 27/2/1990 | 90/171 | 31/3/1990 | 20478 | Mükerrer 8 |
| 6/4/1991 | 91/1688 | 8/5/1991 | 20865 | Mükerrer 8 |
| 16/3/1992 | 92/2834 | 11/4/1992 | 21196 | Mükerrer 8 |
| 12/2/1993 | 93/4191 | 8/4/1993 | 21546 | Mükerrer 8 |
| 8/3/1994 | 94/5380 | 27/6/1994 | 21973 (Mük.) | Mükerrer 8 |
| 2/3/1995 | 95/6616 | 31/3/1995 | 22244 | Mükerrer 8 |
| 8/1/1996 | 96/7774 | 31/1/1996 | 22540 | Mükerrer 8 |
| 27/12/1996 | 96/9019 | 29/1/1997 | 22892 | Mükerrer 8 |
| 6/3/1998 | 98/10752 | 19/3/1998 | 23291 | Mükerrer 8 |