

Law No. 1319

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



*Bu Kanunun yürürlükte olmayan hükümleri için bakınız
 “Yürürlükteki Bazı Kanunların Mülga Hükümleri Külliyatı”
 Cilt: 2 Sayfa : 1079*

*Bu Kanun ile ilgili tüzük için, “Tüzükler Külliyatı”nın kanunlara
 göre düzenlenen nümerik fihristine bakınız.*



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 müteimmimleri 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⁾

İKİNCİ BÖLÜM Muaflık ve İstisnalar

Daimi muaflıklar:

Madde 4 – (Değişik birinci fıkrası: 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.)⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

(1) Bu fıkarda yer alan “müşterek mülkiyet” ve “iştirak halinde mülkiyette” ibareleri 3/4/2002 tarihli ve 4751 sayılı Kanunla sırasıyla “paylı mülkiyet” ve “elbirliği mülkiyette” olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) Bu fıkarda yer alan; “(a),(b) ve (s)” ibaresi, 12/12/2003 tarihli ve 5020 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile “(a),(b), (s) ve (y)” şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(3) Bu fıkarda 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 değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(4) 3/4/2013 tarihli ve 6456 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle, bu fıkarda yer alan “(a), (b), (s) ve (y)” ibaresi “(a), (b), (s), (y) ve (z)” şeklinde değiştirilmiştir.

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; ⁽¹⁾

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 şartıyla);

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

(Yukarıda "h" ve "i" fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkûr 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 bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;

(1) 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle; bu bentte yer alan "Katma" ibaresi "Özel" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

l) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müstemlatı (Karşılıklı olmak şartıyla) 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 şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar; ⁽¹⁾⁽²⁾

n) Enerji nakil hatları ve direkleri.

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

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 şartıyla 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.

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.) ⁽³⁾

v) **(Ek : 30/7/2003-4962/14 md.)** Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımını 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.

(1) 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.

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

(3) 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 gireceği anılan kanunun 86 ncı maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

Geçici muafliklar:

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.
(1)(2)

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satınalma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki muaflik 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.

(1) Muafiyetle ilgili olarak 24/2/1984 tarih ve 2982 sayılı kanunun 6 ve 9 uncu maddelerine bakınız.

(2) 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 değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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 bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vukubulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binaların inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olup 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 muafır.

e) Planlama Teşkilatınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınaî 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. ⁽¹⁾

Yukarıda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkûr 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, bildirim yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim 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.)

(1) 15/7/2016 tarihli ve 6728 sayılı Kanununun 76 ncı maddesiyle, bu fıkranın 1/1/2017 tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Nispet:

Madde 8 – (Değişik : 22/7/1998 - 4369/65 md.) ⁽¹⁾⁽²⁾

(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. ⁽¹⁾⁽²⁾

(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 sifıra 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. ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

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,

Takip eden bütçe yılından itibaren başlar.

(1) 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "3030 sayılı Kanunun" ibaresi, "5216 sayılı Kanunun" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 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.

(3) 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "gazilerin," ibaresinden sonra gelmek üzere "özürlülerin," ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

(4) 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.

(5) 25/4/2013 tarihli ve 6462 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" şeklinde değiştirilmiştir.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik 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 bildirim verilmediği 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 hangilerininin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belli edilir. ⁽¹⁾

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. ⁽²⁾

Mülkiyeti ihtilafli bulunan arazi için mutasarrıf bulunmayan kişiler tarafından ödenen Arazi Vergileri ihtilafın ödeme yapan aleyhine sonuçlanması halinde ihtilafı ilgili bulunanların karar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başvurmaları şartıyla kendilerine ret ve iade olunur.

İKİNCİ BÖLÜM

Muaflık ve İstisnalar

Daimi muaflıklar: ⁽³⁾

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 muaf. ((a), (b), (f), (i) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾

-
- (1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.
- (2) Bu fıkroda yer alan "müşterek mülkiyet" ve "iştirak halinde mülkiyette" ibareleri 7/3/2002 tarihli ve 4746 sayılı Kanunla sırasıyla "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyette" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (3) 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle; bu maddede yer alan "Katma" ibaresi "Özel" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (4) Bu fıkroda yer alan; "(a),(b) ve (f)" ibaresi, 12/12/2003 tarihli ve 5020 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi ile "(a),(b),(f) ve (i)" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (5) Bu fıkroda 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 değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.
- (6) 3/4/2013 tarihli ve 6456 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle bu fıkroda yer alan "(a), (b), (f) ve (i)" ibaresi "(a), (b), (f), (i) ve (j)" şeklinde değiştirilmiştir.

a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi; ⁽¹⁾

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 şartıyla);

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 şartıyla) 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.) ⁽²⁾

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.

(1) 16/6/2009 tarihli ve 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle; bu bentte yer alan "Katma" ibaresi "Özel" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(2) 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 nccı maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

Geçici muafıklar:

Madde 15 – (Değişik : 17/7/1972 - 1610/8 md.) ⁽¹⁾

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muafıdır. ⁽²⁾

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 dolayısıyla üzerinde tarım yapılamayan sahalarm, 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). ⁽¹⁾⁽³⁾

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. ⁽⁴⁾

Geçici olarak muafıktan 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, bildirim yapıldığı yılı takibeden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim 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 Cumhurbaşkanınca kararı ile belli edilir ve yürürlüğe konulur. ⁽¹⁾

(1) 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.

(2) 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)

(3) 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.

(4) 15/7/2016 tarihli ve 6728 sayılı Kanunun 76 ncı maddesiyle, bu fıkranın 1/1/2017 tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

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. ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

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

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. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾

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.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 22/7/1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunun 81 inci maddesi ile "1.000.000" ibaresi "250.000.000" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(3) 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 değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(4) 30/12/2004 tarihli ve 5281 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle, bu maddede yer alan "3030 sayılı Kanunun" ibaresi, "5216 sayılı Kanunun" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

(5) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkroda yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

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.

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 bildirim 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) emlak vergisi bildirim 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 bulunduğu bütçe yılı içerisinde,

Emlâkın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı haller bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulunduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulunduğu 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 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

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 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, ⁽¹⁾

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 sifira kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme 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. ⁽¹⁾

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.

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "tüzik" ibaresi "yönetmelik" şeklinde, beşinci fıkrasında yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) Bu maddenin uygulanması ile ilgili olarak, 18/8/2017 tarihli ve 30158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Seri No:71 numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine bakınız.

(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendindeki vergi miktarlarının 2017 yılı için uygulanması ile ilgili olarak; 24/12/2016 tarihli ve 29928 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 20/12/2016 tarihli ve 2016/9641 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 27/12/2016 tarihli ve 29931 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine (Seri No: 70) bakınız.

(İkinci fıkra Mülga : 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 emlakın vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenir.

Kısıtlamanın devam ettiği sürede tecil edilen verginin 9/10 u bina, arsa veya arazinin satılması, istisnai veya hibe yoluyla ahara devir ve temlik halinde, tahsilat zamanına 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.⁽²⁾

(Değişik : 4/12/1985 - 3239/110 md.) Devir ve ferağ yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş Emlak Vergisinin ödenmesinden devreden devralan müteselsilen sorumlu tutulurlar. Devralanın mükellefe rücu hakkı saklıdır. Tapu daireleri

devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15'inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere 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.⁽¹⁾

(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;

(1) 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 59 uncu maddesiyle, bu fıkroda yer alan "tüzükte" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte" şeklinde değiştirilmiştir.

(2) 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanununun 28 nci maddesiyle bu fıkroda yer alan "İmar ve İskan ve İçişleri" ibaresi "Çevre ve Şehircilik" şeklinde değiştirilmiştir.

3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım 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 takvim 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 hisseler 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: ⁽¹⁾

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. ⁽²⁾

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) Bu madde başlığı, «Verginin dağılımı » iken, 8/1/2002 tarihli ve 4736 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Bu maddede yer alan “Beyan dışı” ibaresi, “Bildirim dışı”; “beyan edilmediğinin” ibaresi, “bildirim dışı bırakıldığının” olarak, 3/4/2002 tarihli ve 4751 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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 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.)

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, mezkûr tarihe kadar mer'i olan kanun hükümlerine göre tarh. tahakkuk ve tahsil olunur.) (1)

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

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.

(1) Bu hükümdeki "1/3/1971 ve 28/2/1971" tarihleri, 20/7/1971 tarih ve 1446 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle "1/3/1972" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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 1,2 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 uygulanmasıyla 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 dilerse 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. Mezkûr 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 kovuşturmayla 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 arsalarla 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 değerlendirme 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 alanlar 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. ⁽¹⁾⁽²⁾

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

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

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; arsalarla 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 emlak vergisi, mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak 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 emlak 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.

(1) 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.

(2) 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” olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

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 emlak 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 emlak 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 metrekaresi birim değerleri ile 2006 yılına ait bina metrekaresi 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 usul 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.

Yürürlük ve yürütme:

Madde 42 – Bu Kanun 1/3/1971 tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 43 – 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 değerlendirme 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 değerlendirme işlemine başvurulmaz.

Geçici Madde 2 – 6830 sayılı İstimlak Kanununda değişiklik yapıncaya 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 Kanununun 29 ve 31 nci maddeleri hükümlerine göre saptanır ve bu gayrimenkuller için ödenecek kamulaştırma bedelleri hakkında da birinci fıkraya hükmü uygulanır. ⁽¹⁾

(1) Geçici 2 nci maddenin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tesbitine dair hükmü 4 Kasım 1983 tarih ve 2942 sayılı Kanunun 40 nci 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 iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
1446	–	1/3/1971
1610	Madde 2 ve 8	1/3/1971
	Diğer Maddeleri	1/3/1972
2104	–	17/7/1972
2350	Madde 12	11/12/1980
	Diğer Maddeleri	1/3/1981
2380	–	1/3/1981
2536	–	1/3/1982
2562	–	1/3/1982
2587	Madde 2, 3, 4, 5, 6, 7	1980 genel beyan dönemini izleyen ilk genel beyan döneminin rasladığı Bütçe yılının başında
	Diğer Maddeleri	27/1/1982
3280	Madde 1, 2, 5	1983 genel beyan dönemini izleyen ilk genel beyan döneminin rasladığı yılın başında
	Diğer Maddeleri	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
	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
	Bu kanunun 107, 115, 119, 126, 132, 133, 134, 135 ve geçici 2, 3 ve 4 üncü maddeleri	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 iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
3365	-	1/1/1987 tarihinden geçerli olmak üzere 26/5/1987
4369 65-70. maddeleri	29/7/1998
4444	-	14/8/1999
4586	-	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	2 nci maddesinin (A), (C) ve (F) fıkraları	1/1/2002 tarihinden geçerli olmak üzere 9/4/2002
	Diğer hükümleri	9/4/2002
4837	-	11/4/2003
4962	-	7/8/2003
5020	-	26/12/2003
5228	4,14	31/7/2004
5272	Mükerrer Madde 38	24/12/2004
5281	8,18 ve 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
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

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

Değişiklik Yapan Kararnamenin		Yayımlandığı Resmi Gazete'nin		İlgili Madde
Tarihi	Numarası	Tarihi	Numarası	
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

REAL ESTATE TAX LAW

Law Number : 1319
Enactment Date : 29/7/1970
Publishing Official Gazette Issue : Date : 11/8/1970 Number : 13576
Publishing Principle : Ordonnance : 5 Volume : 9 Page: 2662



*For the provisions of this Law, which are not in force, please refer to
 "Collection of the Repealed Provisions of Certain Laws in Force"*

Volume: 2 Page: 1079

*For By-law related to this Law, please refer
 to the numerical index arranged with reference to the laws of the "By-laws Corpus".*



FIRST PART

Building Tax

FIRST SECTION

Tax Liability

Subject:

Article 1 - Buildings located within the borders of Turkey are subject to Building Tax under the provisions of this Law.

Building term:

Article 2 - The term of building in this law covers all fixed construction on the land or water, regardless of the material used in construction.

In the implementation of this law, the building components written in the Tax Procedure Law are taken into consideration together with the building.

Floating ponds, other floating structures, tents and mobile houses that can be attached to towing vehicles and similar ones are not considered buildings.

Taxpayer:

Article 3 - The building tax is paid by the owner of the building, if any, the owner of the usufruct, if none of them exists, those who control the building as the owner.

The shared owners of a building are liable in proportion to their shares. In joint ownership, the owners are jointly and severally liable for the tax. ⁽¹⁾

SECOND SECTION

Exemption and Exception

Permanent Exclusion:

Article 4 – (Amended first article: 16/10/1981 – with the Law no. 2536/1st article) The following buildings are permanently exempted from the Building Tax on condition that they are not leased (except for the transfer of operating rights under Law no. 4046 dated 24/11/1994). (There is no requirement for the paragraphs (a), (b), (s), (y) and (z) not to be leased) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

(1) With the Law no. 4751 dated 3/4/2002, the phrases "co-ownership" and "ownership in partnership" contained in this paragraph have been amended as "shared ownership" and "joint ownership" respectively and it is written into the text.

(2) With Article 8 of the Law no. 5020 dated 12/12/2003, the phrase "(a), (b) and (s)" in this paragraph was amended as "(a), (b), (s) and (y)" and it is written in the text.

(3) With Article 59 of the law No. 5228 dated 16/7/2004, the phrase "on condition that they are not leased" in this paragraph was amended as "on condition that they are not leased (except for the transfer of operating rights under Law no. 4046 dated 24/11/1994)" and it is written in the text.

(4) With Article 22 of the Law no. 6456 dated 3/4/2013, the phrase "(a), (b), (s) and (y)" contained in this paragraph was amended as "(a), (b), (s), (y) and (z)".

a) **(Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** The buildings owned by special budget administrations (including Pious foundations), special provincial administrations, municipalities, village legal entity, universities established by law and State; ⁽¹⁾

b) **(Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** From the buildings owned by special provincial administrations, municipalities and villages and the associations or affiliated institutions thereof;

aa) Water, electricity, natural gas, slaughterhouse, and cold storage operation buildings;

bb) Passenger transport buildings and covered stops within the municipal boundaries;

c) **(Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** Agricultural enterprise buildings, cold storages, mineral springs and hot springs owned by the villages and village unions, and the baths, laundry house, mills and village rooms operated by them to meet the public and common needs of the villagers;

d) Army houses, military casinos and canteens and their outbuildings;

e) The buildings owned by public benefits associations (provided that they are not owned by or allocated to the enterprises liable for the Corporate Tax);

f) **(Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** The hospitals, dispensaries, the centers for health, rehabilitation, diagnosis and treatment, sanatoriums, preventoriums, student dormitories, foster homes, orphanages, infirmaries, kindergartens, libraries, and the dormitories, workplaces and similar places owned by the unions for child custody - on condition that they have no purpose of income;

g) Public places of worship for the performance of religious services and their outbuildings;

h) Machinery and equipment warehouses, grain bins, haystacks, coach houses, folds, stables, henhouses, drying places, silkworm rearing houses, greenhouses and similar buildings, and the buildings, huts and sheds for workers and caretaker - on the condition that they are used in agricultural production;

i) The fishnet and tool stores, boathouses, worker and fisherman huts and sheds in the seas and lakes that are all used by the aquaculture producers in the production;

(If some of the buildings mentioned in the paragraphs "h" and "i" above have been allocated partially for the residence and partially for the purposes mentioned in the paragraphs, the tax is applied only for the portion allocated for the residence.)

j) **(Amended on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/ 100th article)** The docks, jetties, breakwaters and their components, railways and bridges, ramps and tunnels, underground and surface passages, platform alimentation facilities, pier and station buildings and passenger halls, traction and material warehouses; - to be owned by the General Directorate of State Airports Authority - the terminal buildings, technical blocks, hangars, system warehouses; the laboratory and maintenance facilities for electronic, electrical and mechanical systems; runway taxiway and apron area, heat and energy power plants, pressure booster facilities, navigational aids (such as radar, ILS, VOR, DME, NDB) on both airports and on flight routes, air-ground and ground communications systems (VHF, UHF, HF) and the outbuildings of systems and facilities mentioned above (Other depots, warehouses, independent housing, and independent administrative buildings are not considered as outbuilding), that are all accepted as public by the Ministry of Finance and Customs;

k) All kinds of water embankments, dams, irrigation and drying facilities;

(1) With Article 39 of the Law No. 5904 dated 16/6/2009, the phrase “annexed” in this paragraph was amended as “special” and it is written in the text.

l) The buildings owned by foreign states and used as embassies and consulates, buildings for the residence of ambassadors and outbuildings thereof (On condition to be mutual) and the buildings owned by international organizations whose center in Turkey and the representation offices of international organizations in Turkey;

m) **(Amended on 8/12/1980 - 2350/1 article)** The buildings owned by the foundations, which are granted tax exemption by the President of Republic (on the condition of being allocated to the aspect of articles of foundation), and the buildings located in organized industrial zones, free zones, industrial zones, technology development zones and industrial sites; ⁽¹⁾⁽²⁾

n) Power transmission lines and poles.

o) **(Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** The buildings owned by amateur sports clubs registered with the Directorate of Physical Education of the Ministry of Youth and sports (on the condition that they are not owned by or allocated to the enterprises liable for Income or Corporate Tax);

p) **(Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/1st article)** The service buildings owned by agricultural credit, agricultural sales cooperatives, the cooperatives formed in accordance with the Law No. 1163 and cooperative unions established by these cooperatives, cooperative central unions and the National Cooperative Union of Turkey and the Turkish Cooperatives Institution.

r) **(Added on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/1st article)** Private school buildings owned by congregations which are considered as minority according to the provisions of international treaties with the condition of observing the principle of reciprocity.

s) **(Added on 16/10/1981 – with the Law no. 2536/1st article)** The buildings owned by the foundations established to strengthen the Turkish Armed Forces (including the General Command of the Gendarmerie).

t) **(Added on 21/1/1982 – with the Law no. 2587/1st article)** Dockyard buildings (except detached office and detached personnel housing buildings.)

u) **(Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/100th article)** The buildings located outside the municipal and adjacent area boundaries. (This exemption is not applied for buildings used in commercial, industrial and tourist activities and buildings used for recreational purposes in certain times, except for buildings used as workplaces by the income tax-exempt trades and taxpayers subject to income tax as small business taxation) ⁽³⁾

v) **(Added on 20/7/2003 – with the Law no. 4962/14th article)** The pipelines used for the transportation and distribution of natural gas, crude oil and the products thereof, and stations which are their integral parts. (Such as pump, compressor, pressure reduction and measurement, line valve groups, communication, peak, cathodic protection)

y) **(Added on 12/12/2003 – with the Law no. 5020/8th article)** The buildings owned by the banks whose shareholder rights, excluding dividends, and management and control have been transferred to the Saving Deposit Insurance Funds according to the Banks Act No. 4389 dated 18.6.1999, and by the trustee of the bankrupt banks whose bankruptcy proceedings are governed by the Saving Deposit Insurance Fund.

z) **(Added on 3/4/2013 – with the Law no. 6456/22nd article)** The buildings subject to issuance of lease certificates under Article 7/A of the Law on Regulation of Public Finance and Debt Management no. 4749 dated 28/3/2002.

(1) With Article 10 of the Law No. 7033 dated 18/6/2017, the phrase “organized industrial zones, free zones, industrial zones, technology development zones and buildings in industrial sites” was added after the phrase in parentheses contained in this paragraph.

(2) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase “Council of Ministers” in this paragraph was amended as “President of Republic”.

(3) With Article 81 of the Law No. 4369 dated 22/7/1998, the phrase “flat-rate” has been amended as “small business”, but Article 86 of the said Law stipulates that this amendment shall enter into force on 1/1/1999.

*Temporary Exemptions:***Article 5 – (Amended on 17/7/1972 – with the Law No. 4702/2nd article)**

a) 1/4 of the tax value of the buildings or flats that are used as dwelling, not less than 2,500 New Turkish Lira, shall be benefited from the temporary exemption for a period of 5 years following the budget year in which their construction is completed. ^{(1) (2)}

The above exemption clause is applied for the remaining period in the event that these buildings, if the building is an apartment building, apartments are purchased or acquired otherwise, on the condition that they are used as dwellings.

In case of addition to existing buildings, the exemption written above shall apply for the value corresponding to this part from the value declared in accordance with the paragraph (1) of Article 33 under the same conditions and for the duration time.

In the event that the building, if it is an apartment building, the apartment is not used as dwelling fully or partially, the exemption granted to this building or apartment shall be reduced from the budget year following the year in which such an event occurs.

b) The buildings, which are owned by the taxpayers of income or corporate tax who have obtained a certificate of tourism institution within the Law on Promoting of the Tourism Industry and which are allocated to the purposes mentioned in the law and included in their enterprises, shall benefit from temporary exemption for 5 years after the budget year following the year, in which their construction is completed, or, in case of allocation of existing buildings to these purposes, the year of allocation.

(1) *Regarding the exemption, see articles 6 and 9 of the Law no. 2982 dated 24/2/1984.*

(2) *With Article 43 of the Law No. 5281 dated 30/12/2004, the phrase "than 50,000 lira" was amended as "than 2,500 New Turkish Lira" and it is written in the text.*

c) The buildings that are burned, destroyed or becomes unusable due to natural disasters such as earthquakes, floods, fires, or the buildings of the taxpayers in places that are likely to be damaged by disasters such as fires, floods, landslides, rockfalls, avalanches or similar disasters (except the earthquakes) that are built within 5 years following the disaster or the notification made by the competent authority that it has been exposed to the disaster in the place, or the place indicated by the public authorities are benefitted from the temporary exemption for 10 years following the construction year of the building, for the buildings constructed and delivered to the title holders in accordance with the relevant laws, following the delivery year. (In this case, the provision of paragraph (a) of this Article shall not apply.)

However, this exemption does not apply to the buildings constructed in the places where the construction prohibitions are imposed by the public institutions due to being a disaster zone.

The taxpayers who will benefit from the exemption are obliged to submit to the tax office a document indicating that they have been exposed to disaster from the Ministry of Development and Settlement or the institutions authorized by this Ministry.

d) The buildings constructed at the fair places, exhibition places, and fairgrounds (except those used when these places are not open) are exempt from tax for the time allocated for this purpose.

e) Industrial facilities constructed in underdeveloped areas determined and designated by the Planning Organization shall benefit from the temporary exemption for the 5-year period from the budget year following the year in which the construction is completed.

f) **(Added on 18/5/1987 – with the Law no. 3365/4th article; Repealed on 18/6/2017 – with the Law no. 7033/11th article)**

g) **(Added on 15/7/2016 – with the Law no. 6728/39th article)** The buildings constructed within the scope of Investment Incentive Certificate shall benefit from the temporary exemption for the five years starting from the budget year following the date, in which their construction is completed. ⁽¹⁾

To benefit from the exemptions mentioned in paragraphs (a), (b), (c) and (d) above, in case of occurrence of the incidents in the said paragraphs, the situation should be notified to the related tax office within the budget year. However, if such incidents occur within the last three months of the budget year, the declaration shall be made within three months following the date of the incident.

If the declaration is not made in due time, the exemption shall be valid from the budget year following the year in which the declaration is made. In this case, the exemption right for the previous years until the end of the budget year, in which the declaration is made, drops. (No declaration is made for the constructions in villages.)

Article 6 – (Repealed on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/141st article)

THIRD SECTION

Tax Base and Rate

Tax Base:

Article 7 – The base of the Building Tax is the tax value of the building determined in accordance with this law.

The values of fixed production facilities are not included in the tax base.

(Repealed third and fourth paragraphs: 17/7/1972 – with the Law no. 1610/3rd articles)

(1) With Article 76 of the Law no. 6728 dated 15/7/2016, it is stipulated that this paragraph shall come into force on 1/1/2017.

Rate:

Article 8 – (Amended on 22/7/1998 – with the Law no. 4369/65th article) ^{(1) (2)}

(Amended on 8/1/2002 - with the Law no. 4736/4th article) The rate of building tax is one per thousand in residential buildings and two per thousand in other buildings. These rates are applied with 100% increase within the municipal borders and adjacent areas of the metropolitan cities where the Law no. 5216 is applied. The President of Republic is authorized to reduce tax rates down to their half or raise them up to three-fold. ⁽¹⁾⁽²⁾

(Amended second paragraph: 30/7/2003 – with the Law no. 4962/15th article) In the event that, apart from those who have some someone to take care of them and younger than 18 years old, the persons document that he/she has no income, the persons whose income is only the salary they receive from social security institution established by law, veterans, disabled persons, martyrs' widows and orphans own a residence (including owning the right to usufruct) within the borders of Turkey, not larger than 200 m², the President of Republic is authorized to reduce the tax of these residences down to zero. This provision shall also apply to the shares of the persons mentioned above if they have a share of a residence. This provision shall not apply to the residences used for recreational purposes at certain times. The Ministry of Finance is authorized to determine the procedures and principles of documenting the absence of income. ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾

The tax of newly constructed building(s) may not be less than the tax of the land (or land share). **(Additional sentence: 30/7/2003 – with the Law on 4962/15th article)** This provision shall apply for four years from the budget year following the year, in which the construction of the buildings is completed.

Authority

Repetitive Article 8 – (Repealed on 22/7/1998 – with the Law no. 4369/82nd article)

Starting and ending the liability:

Article 9 – (Amended on 17/7/1972 - with the Law no. 1610/5th article)

(Amended first article: 3/4/2002 - with the Law no. 4751/2nd article) Building tax liability starts from the budget year following;

a) If the causes changing the tax value stated in paragraphs (1) to (7) of Article 33 arise, the date, on which such changes take place, and in case of the situation specified paragraph (8) of the same article, the date, on which the valuation study is performed depending on that situation,

b) In the valuations made every four years, the date, on which the valuation is made,

c) The date, on which the exemption drops,

(1) With Article 43 of Law No. 5281 dated 30/12/2004, the phrase "of the Law no. 3030" was amended as "of the Law no. 5216" and written in the text.

(2) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase "Council of Ministers" in this paragraph was amended as "President of Republic".

(3) With Article 22 of the Law no. 5378 dated 1/7/2005, the phrase "disabled persons" was added after the phrase "veterans" in this paragraph and it is written into the text.

(4) As regards the application of this paragraph in 2007 and subsequent years, please refer to Article 1 of the Decision annexed to the Decision of the Council of Ministers No. 2006/11450 dated 20/12/2006 published in the Official Gazette dated 29/12/2006 and numbered 26391.

(5) With Article 1 of the Law No. 6462 dated 25/4/2013, the phrase "handicapped persons" in this paragraph was amended as "disabled persons".

The liability regarding the buildings, which burned down, collapsed, became completely unusable or, while having the tax liability, acquired exemption conditions, ends beginning from the installment following the date, on which these incidents occur.

The taxes of the buildings, that are prohibited from dwelling and use on the basis of the authorization given by the laws, shall not be taken as long as these situations continue beginning from the installments following the date, on which these incidents occurred, upon the declaration of the situation made by the taxpayer to the tax office or the determination made by the tax office itself.

FOURTH SECTION

Assessment and Accrual of Tax

Principle of statement:

Article 10 – (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Assessment and accrual of tax:

Article 11 – (Amended on 3/4/2002 - with the Law no. 4751/2nd article)

The building tax assessment is made by the relevant municipality annually by taking the tax value calculated in accordance with article 29 as a basis at the following times;

a) in January and February months of the budget years following the year, in which appraisal studies are performed, to be once in every four years,

b) In cases where a tax declaration needs to be issued due to causes changing the tax value stated in paragraphs (1) to (7) of Article 33, in January of the year following the budget year, in which the causes changing the tax value occurred, If the cause changing the tax value occurred within the last three months of the year and the declaration was issued in the year following the budget year, in which the cause changing the tax value occurred, on the date of declaration,

c) in the cases referred to in paragraph (8) of Article 33, in January and February of the year following the budget year, in which the appraisal studies are performed.

If the declaration is sent by post, the tax is assessed within seven days following the last day of the declaration. The taxes assessed in this way shall be deemed to have been accrued on the date of assessment and they are notified to the taxpayer via a letter.

In the years following the assessment and accrual, the building tax calculated over the tax value determined as per Article 29 is deemed accrued for any budget year from the beginning of that year.

If there is more than one municipality within a provincial or district boundary, the municipality to be authorized to assess the building tax of the buildings located outside the boundaries of the municipality and adjacent areas shall be determined by the relevant governors.

SECOND PART

Land Tax

FIRST SECTION

Liability

Subject:

Article 12 – (Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/7th article)

Zoned and unzoned lands within the borders of Turkey are subject to land tax in accordance with the provisions of this law.

The land parceled by the municipality within the municipal boundaries is deemed as zoned land. Which of the unparceled lands, whether within or outside the municipal boundaries, are deemed zoned land according to this law is determined by the decision of the President of Republic. ⁽¹⁾

The phrase of land in the other articles of this law, unless there is a provision otherwise, also covers the unzoned lands.

Taxpayer:

Article 13 – The Land Tax is paid by the owner of the land, if any, by the owner of the right to usufruct, if none of them exists, and by those who control the land as the owner.

The co-owners of land as the shared ownership, are liable in proportion to their shares. In joint ownership, the owners are jointly liable for the tax. ⁽²⁾

The land taxes paid by persons who do not control the land, whose ownership is in dispute, shall be refunded and returned to them in case the dispute is concluded against the payer provided that those involved in the dispute apply within one year from the date of the decision.

SECOND SECTION

Exemptions and Exceptions

Permanent Exemptions: ⁽³⁾

Article 14 – (Amended first article: 16/10/1981 – with the Law no. 2536/2nd article) The following land is permanently exempted from Land Tax on condition that it is not rented (except for the transfer of operating rights within the scope of Law no. 4046 dated 24.11.1994). (for the lands in paragraphs (a), (b), (f), (i) and (j), the condition not to be leased is not sought.) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾

-
- (1) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase “Council of Ministers” in this paragraph was amended as “President of Republic”.
 - (2) With the Law no. 4751 dated 3/4/2002, the phrases “co-ownership” and “ownership in partnership” contained in this paragraph have been amended as “shared ownership” and “joint ownership” respectively and it is written into the text.
 - (3) With Article 39 of the Law No. 5904 dated 16/6/2009, the phrase “annexed” in this paragraph was amended as “special” and it is written in the text.
 - (4) With Article 9 of the Law No. 5020 dated 12/12/2003, the phrase “(a), (b) and (f)” in this paragraph was amended as “(a), (b), (f) and (i)” and it is written in the text.
 - (5) With Article 59 of the Law No. 5228 dated 16/7/2004, the phrase “on condition that it is not rented” in this paragraph was amended as “on condition that it is not rented (except for the transfer of operating rights within the scope of Law no. 4046 dated 24.11.1994)” and it is written in the text.
 - (6) With Article 23 of the Law No. 6456 dated 3/4/2013, the phrase ““(a), (b), (f) and (i)” in this paragraph was amended as “(a), (b), (f), (i) and (j)”.

- a) The lands owned by special budget administrations, special provincial administrations, municipalities, village legal entities, universities established by law and the State; ⁽¹⁾
- b) Of those operated by special provincial administrations, municipalities, villages and the associations established by them or the institutions affiliated with them:
- aa) The lands owned by water, electricity, gas, slaughterhouse and cold weather enterprises;
- bb) The lands owned by the passenger transport enterprises within the municipal boundaries;
- c) The lands owned by the public benefits associations (provided that they are not owned by or allocated to the enterprises liable for the Corporate Tax);
- d) The zoned and unzoned lands owned by foreign states in order to build the buildings of the embassies and consulates and the buildings for the residence of ambassadors, and the lands of these buildings that are burned down or collapsed, and the lands owned by international organizations in Turkey and representation offices of international organizations in Turkey;
- e) Cemeteries.
- f) **(Added on 16/10/1981 – with the Law no. 2536/2nd article)** Zoned and unzoned lands owned by the foundations established to strengthen the Turkish Armed Forces (including the General Command of the Gendarmerie).
- g) **(Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/104th article)** The land located out of the municipal boundaries and adjacent area. (This exemption does not apply to the zoned and unzoned lands and the unzoned unparceled lands to be considered zoned that are all used in commercial, industrial and touristic activities, except for the zoned and unzoned lands used by the tradesman exempt from Income Tax and by the taxpayers subject to small business Income Taxation.) ⁽²⁾
- h) **(Added on 23/6/2000 - with the Law no. 4586/14th article)** Within the scope of projects related to the transit of oil by pipelines; the real estates owned or whose right to usufruct owned by the public institution or organization assigned for expropriation and for which the right to usufruct has been established in favor of the related project investors.
- i) **(Added on 12/12/2003 – with the Law no. 5020/9th article)** Zoned and unzoned lands owned by the banks whose shareholder rights, excluding dividends, and management and control have been transferred to the Saving Deposit Insurance Funds according to the Banks Act No. 4389, and by the trustee of the bankrupt banks whose bankruptcy proceedings are governed by the Saving Deposit Insurance Fund.
- i) **(Added on 25/2/2010 – with the Law no. 5953/2nd article)** Zoned and unzoned lands owned by the Housing Development Administration.
- j) **(Added on 3/4/2013 – with the Law on 6456/23rd article)** Zoned and unzoned lands subject to issuance of lease certificates under Article 7/A of the Law no. 4749.

(1) With Article 39 of the Law No. 5904 dated 16/6/2009, the phrase “annexed” in this paragraph was amended as “special” and it is written in the text.

(3) With Article 81 of the Law No. 4369 dated 22/7/1998, the phrase “flat-rate” has been amended as “small business”, but Article 86 of the said Law stipulates that this amendment shall enter into force on 1/1/1999.

*Temporary Exemptions:***Article 15 – (Amended on 17/7/1972 – with the Law No. 1610/8th article) ⁽¹⁾**

The lands specified below are exempted temporarily from the land tax: ⁽²⁾

a) for 50 years for the lands, other than the state-owned forests, afforested with human labor to be re-forested according to the special laws;

b) for 10 years, in making the areas, on which no farming can be performed because of being marshy, turbary, barren, maquis, bushy and other reasons, available for agriculture via reclamation measures that are within the lands preventing the cultivation of cultural plants due to restricting factors such as ground and topographical features;

c) minimum for 2 years, maximum for 15 years in creating woodland, orchard, vineyard and garden by sapling planting or grafting or re-breeding on the lands which have the necessary conditions from technical, economic and ecological aspects.

d) the lands deemed owned by the Ministry of Industry and Technology for organized industrial zones or allocated to these zones (until the date of registration in the land registry in favor of the industrialists), the land declared free zone by the President of Republic (until the date of registration in the land registry in favor of the users). ⁽¹⁾⁽³⁾

e) **(Added on 15/7/2016-6728/40 article)** Regarding the lands acquired or allocated for the investments made within the scope of the Investment Incentive Certificate, during the Investment Incentive Certificate. ⁽⁴⁾

In order to benefit from the temporary exemptions, it is necessary to notify the relevant tax office that the land has been allocated to the aforementioned areas specified in this article within the budget year. The exemptions start from the budget year following the year, in which the land is allocated to the areas specified. If no declaration is made within the budget year, it shall be effective from the budget year following the year in which the declaration is made. In this case, the rights to the exemption of previous years until the end of the budget year, in which the declaration is made, drop.

The conditions regarding whether the lands, which are subject to the exemption, specified in paragraphs (a) and (b) are allocated to the areas stated in these articles, and their conditions and durations are determined by the decision of the President of Republic. ⁽¹⁾

(1) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase "Council of Ministers" in this paragraph was amended as "President of Republic", the phrase "determined by the Ministry of Finance by taking the opinion of the Ministry of Agriculture and Forestry and Turkey Union of Chambers of Agriculture and with the decision of the Council of Ministers" was amended as "determined by the decision of the President of Republic".

(2) For the numbers of trees, saplings and similar ones that the temporary exemption is provided for and for the exemption periods, see the Decree dated 22/4/1974 and numbered 7/8147, (Official Gazette: 12/5/1974 - 14884)

(3) With Article 4 of the Law No. 6761 dated 16/11/2016; the phrase "the land declared free zone by the Council of Ministers (until the date of registration in the land registry in favor of the users)" was added after the phrase "(until the date of registration in the land registry in favor of the industrialists)".

(4) With Article 76 of the Law no. 6728 dated 15/7/2016, it is stipulated that this paragraph shall come into force on 1/1/2017.

Exception in unzoned land tax:

Article 16 – (Amended on 21/1/1982 – with the Law no. 2587/5th article)

(Amended first article: 4/12/1985 – with the Law no. 3239/105th article) 10.000 Turkish Lira of the total tax value of the lands (except for unzoned lands) of taxpayers within the municipal boundaries and the adjacent area is excepted from the Land Tax. The President of Republic is authorized to increase this amount up to three times. ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

In the exercise of this provision, the land values of the taxpayer, his/her spouse and the children under custody are taken into consideration collectively.

The exception written in this article is applied by taking into consideration the ratio of the taxpayers' shares separately for the joint owned lands.

THIRD SECTION

Tax Base and Rate

Tax Base:

Article 17 – The base of the Land Tax is the tax value of the building determined in accordance with this law.

(Repealed second and third paragraphs: 17/7/1972 – with the Law no. 1610/10th article)

Rate:

Article 18 – (Amended on 8/1/2002 – with the Law no. 4736/4th article)

The rate of unzoned land tax is one-thousandth and it is three-thousandth for zoned lands. These rates are applied with 100% increase within the municipal borders and adjacent areas of the metropolitan cities where the Law no. 5216 is applied. The President of Republic is authorized to reduce tax rates down to their half or raise them up to three-fold. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾

Starting and ending the liability:

Article 19 – (Amended on 19/7/1972 – with the Law no. 1610/12th article)

Land tax liability starts from the budget year following;

- a) If the causes changing the tax value stated in paragraphs (1) to (7) of Article 33 arise, the date, on which such changes take place, and in case of the situation specified paragraph (8) of the same article, the date, on which the valuation study is performed depending on that situation,
- b) In the valuations made every four years, the date, on which the valuation is made,
- c) The date, on which the exemption drops,

(1) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase “Council of Ministers” in this paragraph was amended as “President of Republic”.

(2) With Article 81 of the Law No. 4369 dated 22/7/1998, the phrase “1,000,000” was amended as “250,000,000” and it is written in the text.

(3) With Article 32 of the Law No. 5904 dated 16/6/2009, the phrase “250,000,000” in this article was amended as “10.000 Turkish Lira” and written in the text.

(4) With Article 43 of Law No. 5281 dated 30/12/2004, the phrase “of the Law no. 3030” was amended as “of the Law no. 5216” and written in the text.

(5) With Article 125 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase “Council of Ministers” in this paragraph was amended as “President of Republic”.

The liability regarding the lands, while having the tax liability, acquired exemption conditions, ends beginning from the installment following the date, on which these incidents occur.

The tax of the land, that are prohibited from disposition on the basis of the authorization given by the laws, shall not be taken as long as these situations continue beginning from the installments following the date, on which these incidents occurred, upon the declaration of the situation made by the taxpayer to the tax office or the determination made by the tax office itself.

The taxes of the lands of the buildings that are burned down and collapsed due to natural disasters such as earthquakes, floods, and fires are not collected for a period of two years from the budget year following the date, on which these incidents occurred.

The land tax liability of the land, on which the building is constructed, ends after the budget year following the year, in which the construction is completed.

FOURTH SECTION

Assessment and Accrual of Tax

Principle of statement:

Article 20 – (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/2nd article)

Assessment and accrual of tax:

Article 21 – (Amended on 3/4/2002 - with the Law no. 4751/2nd article)

The land tax assessment is made by the relevant municipality annually by taking the tax value calculated in accordance with article 29 as a basis at the following times;

a) in January and February months of the years following the year, in which appraisal studies are performed, to be once in every four years,

b) In cases where a tax declaration needs to be issued due to causes changing the tax value stated in paragraphs (1) to (7) of Article 33, in January of the year following the budget year, in which the causes changing the tax value occurred, If the cause changing the tax value occurred within the last three months of the year and the declaration was issued in the year following the budget year, in which the cause changing the tax value occurred, on the date of declaration,

c) in the cases referred to in paragraph (8) of Article 33, in January and February of the year following the budget year, in which the appraisal studies are performed.

If the declaration is sent by post, the tax is assessed within seven days following the last day of the declaration. The taxes assessed in this way shall be deemed to have been accrued on the date of assessment and they are notified to the taxpayer via a letter.

In the years following the assessment and accrual, the building tax calculated over the tax value determined as per Article 29 is deemed accrued for any budget year from the beginning of that year.

If there is more than one municipality within a provincial or district boundary, the municipality to be authorized to assess the land tax of the lands located outside the boundaries of the municipality and adjacent areas shall be determined by the relevant governors.

THIRD PART
Common Provisions for Parts
 FIRST SECTION

Principle of indicating the provisions regarding the exemption and exception in this law:

Article 22 – (Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/14th article)

The exemption and exception provisions regarding the Building and Land Taxes shall be regulated by adding to or amending this law.

Issuance and time of the declaration:

Article 23 – (Amended on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/2nd article)

In case of existence of the reasons changing the written tax value specified in Article 33 of this Law (except paragraph 8) (including the use of temporary and permanent exemption), the issuance of real estate tax declaration is obligatory. No declaration is issued for state-owned land.

Declarations are issued;

a) for newly constructed buildings, within the budget year, in which the construction is completed or, if it has been started to be used partially before the completion of the construction, within the budget year, in which the use of each part is started,

b) in case of existence of the reasons changing the written tax value specified in Article 33 of this Law (except paragraph 8), within the budget year, in which the change occurs,

To the relevant municipality where the real estate is located.

If the incidents written in the paragraphs above occur within the last three months of the budget year, the declaration shall be made within three months following the date of the incident. In joint ownership, the taxpayers may issue either a declaration jointly signed or individual declarations. In case of shared ownership, the declaration is issued individually.

If the declaration is issued individually in joint ownership, the tax of the real estate is assessed and accrued on its value separately on the basis of the number of co-owners.

The form and scope of the declarations are determined by the Ministry of Finance.

Form and content of the declarations:

Article 24 – (Repealed on 7/3/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Declarations to be made in villages:

Article 25 – (Repealed on 7/3/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Duties of mukhtar and board of village:

Article 26 – (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Issuance of declaration within extra times:

Article 27 – (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Issuance of declaration in cases of joint ownership and shared ownership:

Article 28 – (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Tax value ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

Article 29 – (Amended on 7/3/2002 – with the Law no. 4751/2nd article)

Tax value is calculated;

a) Regarding zoned and unzoned lands, on the basis of the unit values to be determined by the appraisal commissions in each neighborhood and unparceled unzoned lands to be deemed zoned lands, and for every village in street, road or different areas in respect to the value (street, road and the ones different in respect to its value in touristic regions, layout, block or parcel to be determined by the relevant governors) for zoned lands, in every province and district in respect to the value of the unzoned land in respect to its type (barren, bottom, wetland) for unzoned lands,

b) Regarding the buildings, by receiving the support from the regulation prepared pursuant to Article 31 on the basis of m² unit cost of normal construction to be determined and announced jointly by Ministries of Finance and Public Works and Settlement and the value of the land or land share to be found according to the principles specified in item (a), ⁽¹⁾

Tax value is calculated by increasing the tax value of the previous year by half of the revaluation rate determined for the relevant year in accordance with the provisions of the Tax Procedure Law No. 213 starting from the year following the first year of tax liability.

In cases where the tax liability needs to be established in accordance with Article 33 (except paragraph 8), in the calculation of tax value, the unit values of zoned and unzoned lands determined in accordance with the paragraph (b) of repeated article 49 of the Tax Procedural Law no. 213 are taken into consideration, by increasing the unit value of the previous year by half of the revaluation rate determined for the relevant year in accordance with the provisions of the Tax Procedure Law No. 213 starting from the second year following the year in which the appraisal process is carried out.

(Amended third paragraph: 16/6/2009 – with the Law no. 5904/33rd article) The fractions of one thousand lira in calculation of the tax value, and the fractions of one lira in calculation of the tax is ignored.

The President of Republic is authorized to reduce the increase rate specified in this article down to zero or to increase it up to the revaluation rate. The President of the Republic may use this authority by determining different rates for the municipal groups determined in accordance with Article 95 of the Law on Municipal Revenues No. 2464. ⁽¹⁾

Payment term:

Article 30 – (Amended on 17/7/1972 - with the Law no. 1610/20th article)

The real estate tax is paid as two equal installments, the first one in March, April and May and the second one in November.

-
- (1) With Article 59 of the Decree Law No. 700 dated 2/7/2018, the phrase “by-law” in item (b) of the first paragraph of this article was amended as “regulation” and the phrase “Council of Ministers” in the fifth paragraph was amended as “President of Republic”.
- (2) Regarding the implementation of this article, please refer to the General Communiqué on Real Estate Tax with Serial No: 71 of the Ministry of Finance and Ministry of Environment and Urbanization published in the Official Gazette dated 18/8/2017 and numbered 30158.
- (3) Regarding the application of the tax amounts in item (b) of the first paragraph of this article for the year 2017, see the Decision Annexed to the Decision of the Council of Ministers dated 20/12/2016 and numbered 2016/9641 published in the Official Gazette dated 24/12/2016 and numbered 29928 and the General Communiqué on the Real Estate Tax Law of the Ministry of Finance (Revenue Administration) published in the Official Gazette dated 27/12/2016 and numbered 29931.

(Repealed second paragraph: 4/12/1985 – with the Law no. 3239/141st article)

The Ministry of Finance may change the payment months according to the characteristics of the regions.

The taxes on the building, zoned land, and unzoned land, whose disposition is restricted by laws or other public order legislation, are collected at a rate of 1/10 as long as the restriction continues. The provisions of Article 9 and 19 are reserved.

In case of abolition of the restriction, the tax of the real estate shall be paid over the entire tax value from the budget year following the date of the abolition.

In case of the sale, expropriation, or transfer and assignment to others via granting of the building, zoned land, and unzoned land, the part of 9/10 of the tax, which has been deferred during the restriction but not statute-barred, becomes due.

(Amended on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/7th article) The restrictions made by law and other legislation, their duration and documentation, and the duties and responsibilities of public authorities that impose restriction are regulated by the regulation prepared by the Ministry of Finance by taking the opinions of the Ministry of National Education and Ministry of Environment and Urbanization.⁽²⁾

(Amended on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/110th article) The transferee and the transferor shall be jointly and severally liable for the payment of the unpaid Real Estate Tax of the building and land, whose transfer and alienation has been made, of the year, in which the transfer and alienation have been made, and the following years. The right of recourse to the taxpayer of the transferee is reserved. The land registry offices shall notify the related municipalities of the transfer and alienation transaction until 15th of the month following the month, in which the transaction is carried out.

Process to be carried out by tax office:

Article 31 – (Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/21st article)

(Repealed first paragraph: 4/12/1985 – with the Law no. 3239/141st article)

In the appraisal of tax values, norms such as market price, cost value, rent or annual production value to be taken into consideration according to the natural, economic and regional conditions of the cities and villages and the procedures and principles to be followed, information to be requested from taxpayers and third parties are specified in the regulation issued by the President of Republic.⁽¹⁾

(Repealed third and fourth paragraphs: 4/12/1985 – with the Law no. 3239/141st article)

Processes to be carried out in case of non-issuance of declaration:

Article 32 – (Amended on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/2nd article)

If the declaration is issued in a timely manner, the tax is assessed by the administration. The tax value for each year in the administration's assessment is calculated by taking into account the provision of Article 29.

Reasons changing the tax value:

Article 33 – The reasons changing the tax value are specified below:

1. Construction of a new building (Additions to existing buildings or the installation of elevators or heating facilities are deemed as new construction.)

2. **(Amended on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/23rd article)** Complete or partial destruction of a building because of burning down, collapse, or other reasons, or the removal of existing elevator or heating facilities partially or completely from the building;

(1) With Article 59 of Decree Law no. 700 dated 2/7/2018, the phrase "by-law" in this paragraph was amended as "in the regulation issued by the President of Republic".

2) With Article 28 of Law No. 7153 dated 29/11/2018, the phrase "Reconstruction and Settlement and Interior" in this paragraph was amended as "Environment and Urbanism".

3. Completely changing the usage way of a building, or changing some part of a building's spaces, which were allocated for residence, as spaces allocated for the performance of trade and art such as shops, stores, warehouses, (In implementation of this provision, each apartment of an apartment building is considered a building and the reason for change, the way of use is valid for the apartment, which is completely or partially changed apartment.)

4. Change of status and structure of the land:

- a) Sapling plantation or afforestation of the land, converting it into a vineyard;
- b) Making or becoming of land, which has sapling, forest or logs, a field,
- c) The agricultural land becomes unsuitable for agriculture due to a natural disaster or malfunction or other reasons.
- d) Making a non-agricultural land suitable for agriculture,
- e) Converting an unzoned land to zoned land by parceling.

5. A land, which is an inseparable part of a building, loses this status, or an unzoned or zoned land becomes an inseparable part of a building.

6. Calendarizing or division of a building or land or changing its taxpayer (the expropriation of a part of the land is also considered as division).

7. Consolidation of unzoned and zoned lands into a single unzoned and zoned land or unification of the shares of a building, which has been separated as multiple shares.

8. **(Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/23rd article)** A perpetual increase or decrease in the values of buildings or lands in excess of 25% throughout of a city, town or village due to any reason;

(Repealed last paragraph: 17/7/1972 – with the Law no. 1610/23rd article)

Article 34 – (Repealed on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/6th article)

Article 35 – (Repealed on 22/7/1998 – with the Law no. 4369/82nd article)

Miscellaneous Provisions

Aiding in Filling out of village asset declaration books:

Article 36 - (Repealed on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/7th article)

Procedural provisions:

Article 37 – (Amended on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/113th article)

Without prejudice to the provisions of this Law, the Tax Procedures Law No. 213 and the Law on Collection of Public Receivables No. 6183 shall apply to taxes to be collected in accordance with this Law.

The term "Tax offices" in this Law refers to municipalities.

In the implementation of this Law, except for the tax review authority of the Tax Procedure Law;

1. The municipal revenue branch manager, in the places where there is no revenue branch manager, the municipal accounting manager, in the places where there is no accounting manager, the accountant shall have the title and authority of the tax office manager.

2. The duties and powers assigned to the highest property officer of a place with the Tax Procedure Law, are used by the mayors.

Shares to be provided from the tax revenue:

Article 38 – (Repealed on 3/7/2005 – with the Law no. 5393/85th article)

Distribution of shares: ⁽¹⁾

Repeated Article 38 – (Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/114th article; Repealed on 7/12/2004 – with the Law no. 5272/87 article)

Fractions:

Article 39 – (Repealed on 22/7/1998 – with the Law no. 4369/82nd article)

Commencement time of statute of limitation in building and land taxes:

Article 40 – (Amended on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/11th article)

The statute of limitations on taxes and penalties for building and land, which have been excluded from the declaration liability, shall begin as of the beginning of the year following the date, on which the administration learned that they have left out of the declaration liability. ⁽²⁾

SECOND SECTION

Final Provisions

Repealed provisions:

Article 41 – (Amended first paragraph: 20/7/1971 – with the Law no. 1446/3rd article) Following laws and the provisions, which are not incompatible with this law, of the other laws are repealed as of 1/3/1972:

(1) *The heading of this article, "Distribution of the tax", was amended by Article 4 of the Law No. 4736 dated 8/1/2002 as written in the text.*

(2) *The phrase "excluded from the statement liability" in this article was amended as "excluded from the declaration liability", the phrase "they have left out of the statement liability" was amended as "they have left out of the declaration liability" with Article 7 of the Law no. 4751 dated 3/4/2002 and they are written in the text.*

1. The Law on Building Taxes dated 4/7/1931 and numbered 1837, the Laws numbered 1996, 2413, 2870, 2898, 4873, 5648, 5649, 6256, 206, 309, 177, 491, 496, and the additions and amendments thereof, article 13 of the Law no. 1454, paragraph (b) of article 5 amended with Law no. 5453 of the Law no. 3202, articles 2, 3 and 4 of the Law no. 2871, article 31 amended with Law no. 489 of the Law no. 4040, article 4 of the Law no. 5237 and article 3 of the Law no. 5419,

2. The Unzoned Land Tax Law dated 27/6/1931 and numbered 1833 and the Laws numbered 2567, 3585, 3726, 4699, 5650, 6255, 483, and the additions and amendments thereof, the provision regarding the unzoned land tax exemption of article 86 amended with Law 5653 of the Law 3116, and article 7 of the Law no. 3653,

3. Articles 50, 51, from 53 to 62, 77 and 78 of the Tax Procedure Law No. 213,

4 – **(Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/24th article; Amended on 25/8/1977 – with the Law no. 2104/1st article)** Exemption and exception provisions of special laws related to building and land taxes (the exemption and exception provisions granted by international treaties made in accordance with Law No. 244 dated 31/5/1963 and the exemption provisions recognized by Law No. 1606 of 11/7/1972 are reserved.)

Additional Article 1 – (Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/115th article)

Foreign consultancy services related to taxes, duties, fees and shares collected by local administrations are carried out by the Ministry of Finance and Customs. The procedures and principles for the performance of these services are determined by the Ministry of Finance and Customs.

Additional Article 2 – (Added on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/2nd article)

a) The property tax declarations issued by the property taxpayers are kept by the municipalities and the information contained in these declarations in relation to the building or land are taken into consideration during the assessments to be made by the relevant municipalities in accordance with this Law.

b) In relation to the building and land in the villages, the village asset declaration books which were filled and issued to the municipalities by the mukhtars during the general declaration period of 1998 are kept by the relevant municipalities. In cases where it is necessary to determine the tax values of the buildings and lands registered in the village asset declaration books, the municipalities shall make the necessary determination according to Article 29 and shall notify the relevant ones.

Provisional Article 1 – Temporary exemption provisions in paragraphs (a) and (b) of Article 5 of this law apply for both the buildings, which have not benefited from the exemptions before the entry into force of this law, and the buildings, which have benefited from the temporary exemption pursuant to Article 13 of Law No. 6188 and Article 4 amended by the Laws numbered 206 and 491 of the Law no. 1837, for the remaining part after 1/3/1972 of the 10-year period following the year in which their construction was completed. (1)

Temporary exemptions granted under the Unzoned Land Tax Law No. 1833 and the additions and amendments thereof are reserved.

Provisional Article 2 – (Amended on 20/7/1971 – with the Law no. 1446/4th article)

The assessments, accrual, collection, and other transactions regarding the periods until the end of the budget year of 1971 are continued to be performed by the Special administrations in accordance with the Law on Taxes of Building, Land, Economic Crises and Defense, Tax Procedures Law and the additions and amendments thereof, Article 13 of the Law no. 1454, paragraph (b) of Article 5 amended by Law no. 5453 of the Law no. 3202, Article 4 of the Law No. 5237, and the provisions of Article 2, 3, and 4 of the Law No. 2871.

However, tax liabilities of Building, Land, Economic Crises and Defense, and Unzoned Land start as of 1/3/1971, and these taxes are paid in two equal installments in July and November of 1971.

(1) With Article 4 of the Law no. 1446 dated 20/7/1971, the dates "1/3/1971 and 28/2/1971" in this provision was amended as "1/3/1972" and it is written in the text.

Provisional Article 3 – Of the building, crises, defense, and land tax debts of the periods until 28/2/1971, accrued but not collected until the entry into force of this law, 90% of the tax fines and delay fees is abandoned for those, who pay the full amount of them within the first 2-month period following the entry into force of the law, 80% of the tax fines and delay fees is abandoned for those who make payment within the second 2-month period and 70% of the tax fines and delay fees is abandoned for those who make payment within the third 2-month period.

In the event that those which are disputed (including those that have become disputed after the entry into force of the Law) from these taxes are fully paid in 2-month periods as of the commencement date of payment shall benefit from the abandonment in the percentages as explained in paragraph 1.

Provisional Article 4 – The Minister of Finance is authorized to record the necessary appropriation, which is required regarding all kinds of expenses for the implementation of the real estate tax in 1970, in the article numbered 14,496 of the part no. 14.000 of the Ministry of Finance section of the Budget Law of the year 1970, or to transfer appropriation to these orders for the same purpose.

Provisional Article 5 – (Repealed on 11/12/1981 – with the Law no. 2562/28th article)

Provisional Article 6 – (Added on 20/7/1971 – with the Law no. 1446/5th article)

The declarations to be made in accordance with the provisions of Articles 5 and 15 of the Real Estate Tax Law and the tax returns to be issued within the scope of Article 23 within the budget year of 1971 shall be submitted in the months March, April and May of the 1972 budget year for once and the liability for taxes to be assessed and accrued in accordance with these declarations and tax returns starts at the beginning of the budget year of 1972.

The above provision shall also apply to declaration to be made in villages.

The Ministry of Finance is authorized to extend the period of declaration written in this article up to its one-fold.

Provisional Article 7 – (Added on 20/7/1971 – with the Law no. 1446/6th article)

The Minister of Finance is authorized to record the necessary appropriation, which is required regarding all kinds of expenses for the implementation of the real estate tax in 1971, in the relevant articles and sections of the Ministry of Finance of the Budget Law of the year 1971, or to transfer appropriation to these orders for the same purpose.

Provisional Article 8 – (Added on 20/7/1971 – with the Law no. 1446/7th article)

The amount to be collected and deposited in the Treasury under the Defense Tax Law in 1971 budget year is recorded as income in 55 100 Real Estate Tax articles of the 55 000 Taxes on Wealth and Wealth Transfers section of the Revenue Budget.

Provisional Article 9 – (Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/25th article)

The provision of Article 5 of the Law No. 1446 dated 20/7/1971 is reserved.

Provisional Article 10 – (Added on 17/7/1972 – with the Law no. 1610/25th article)

After the entry into force of this law, the declaration submission period may be extended by the Minister of Finance for another six months. During this period, taxpayers may submit a declaration again if they wish. If this extension period is not used, the assessment made for the taxpayers who make a declaration under the provisions of the Law no. 1319 is fixed by the administration within five years following the date of entry into force of this law. Excessive taxes are returned and refunded.

Provisional Article 11 – (Added on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/12th article)

The General Declaration period for Real Estate Tax of the Budget Year of 1982, was transferred into the Budget Year of 1980 and the following general declaration period shall be calculated in accordance with the principles set out in Article 23 of this Law starting from 1980.

Pursuant to Article 10 / E of the Budget Law of 1980, the invitation to the declaration made by the Ministry of Finance in the same year is considered as the invitation to the general declaration made according to Article 23 of this Law. The taxpayers in the places outside the scope of the mentioned provision are ensured to be invited to the general declaration and made a general declaration within 3 months following the month in which this Law enters into force.

The taxpayers, who made a declaration up to 29/8/1980 and within 2 months following this date upon the invitation to the declaration made in accordance with Article 10 / E of the Budget Law of 1980, can make declaration again increasing the tax values that have declared before until the end of January 1981. These declarations are also considered as the general declaration.

The taxpayers who make a declaration pursuant to the above principles, shall not be granted the 2-month additional period specified in Article 27 of the Property Tax Law.

Provisional Article 12 – (Added on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/12th article)

For the buildings specified in paragraph (r) added to Article 4 of the Real Estate Tax Law, the Real Estate Taxes assessed and accrued since 1972 and the increases and penalties related thereto shall be abandoned as of the effective date of this Law.

Provisional Article 13 – (Added on 8/12/1980 – with the Law no. 2350/12th article)

The taxes of buildings and lands, and other taxes and duties, penalties and delay fees attached thereto, which have been assessed and accrued, but not collected, by the special provincial administrations for the periods before the date of the enforcement of the Real Estate Tax Law no. 1319, are not collected. The disputes in the administrative and financial jurisdictions shall be withdrawn and any proceedings related to the prosecution shall be abandoned.

Provisional Article 14 – (Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/116th article)

The Council of Ministers may reduce the amount of the Property Tax to be paid not more than 40% for 1986 and 20% for 1987, in respect to the neighborhoods, villages or street, road or the regions different in value, as being together or separately, upon the decision of the relevant municipal councils and the mayor's proposal.

The Council of Ministers, if it deems necessary, may reduce the amount of Property Taxes to be paid throughout Turkey not more than 40% for 1986 and 20% for 1987 without the decisions of the municipal councils and the mayor's request.

Provisional Article 15 – (Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/116th article)

The assessment, accrual, and collection processes of the Real Estate tax of the buildings and lands arising from the reasons before 1/1/1986 declared until this date are continued performed by the tax offices under the Ministry of Finance and Customs. The assessment, accrual, and collection processes for the buildings and lands which have not been declared until 1/1/1986 are carried out by the related municipalities.

Provisional Article 16 – (Added on 4/12/1985 – with the Law no. 3239/116th article)

a) About the buildings and zoned lands that belong to the periods 1980 to 1982 and whose declaration has not been issued and whose assessment process has not been completed by the administration until 1/1/1986, the normal construction unit prices and minimum square meter unit values of the lands applied in 1983 apply.

b) About the unzoned lands that belong to the periods 1980 to 1985 and whose declaration has not been issued and whose assessment process has not been completed by the administration until 1/1/1986, minimum unit price of unzoned land to be applied in 1986 apply.

Provisional Article 17 – (Added on 18/5/1987 – with the Law no. 3365/5th article)

Temporary exemption in paragraph (f) of Article 5 of this Law is calculated for the buildings, whose construction is completed in the previous years, from the beginning of the year following the year, in which the construction is completed, and apply for the remaining period.

The real estate taxes of the buildings subject to the temporary exemption in this article in 1987 shall be abandoned, and the collected amounts shall be returned and refunded.

Provisional Article 18 – (Added on 11/8/1999 – with the Law no. 4444/8th article)

From the taxpayers, who submit property tax returns in the general declaration period of 1998 or for the reasons, arising in 1998 and changing the tax value, those, who wish, may re-submit a declaration within the period between 1/11/1999 and 31/12/1999. The values declared by the taxpayers in this way cannot be lower than the value to be calculated by increasing on the revaluation rate of 1998 the minimum tax value level calculated under the articles 10 and 20 of the Law no. 1319 regarding the general tax period of 1998. If it is lower than this, the declaration of the taxpayer is increased to this amount.

No adjustment is made in the taxes of the taxpayers accrued for the year of 1999 by taking into consideration the tax bases for the buildings, unzoned and zoned lands to be re-declared by the taxpayers in this way.

The tax base of the taxpayers for the year 2000 shall be determined in accordance with the provisions of Article 29 of this Law, taking into account the provisions of this Article.

Provisional Article 19 – (Added on 8/1/2002 – with the Law no. 4736/4th article)

According to the provisions of the first paragraph of Article 8 and Article 18, the increased tax rate applied within the boundaries of the metropolitan municipalities and their adjacent areas shall not apply within Adapazarı Metropolitan Municipality boundaries and its adjacent areas between 2002 and 2005. Under the paragraph (b) of Article 23 of Law No. 5216 dated 10.7.2004, the ratio of the share to be allocated to Adapazarı Metropolitan Municipality is applied as 5% between 2002 and 2005. ⁽¹⁾⁽²⁾

Provisional Article 20 – (Added on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/4th article)

a) Real estate taxpayers shall pay the real estate tax to be accrued by half of the amount calculated according to the tax rates stated in Articles 8 and 18 upon the amounts to be found by increasing the tax bases, which are the basis of the building, unzoned and zoned tax assessments for the year 2001, at the revaluation rate of the same year as the first installment of the building, unzoned and zoned land tax for the year of 2002, in March, April and May of the same year.

The taxpayers, whose taxpayer started in 2002 due to the reasons arising in 2001 and changing the tax value, shall pay the real estate tax to be accrued by half of the amount calculated according to the tax rates stated in Articles 8 and 18 upon the amounts to be found by increasing minimum declaration amount, which is found by taking into consideration the m2 unit prices determined at minimum level of unzoned and zoned lands regarding the general tax period of the year of 1998 and building m2 normal construction costs of the year of 2001, at the revaluation rate of 2001 as the first installment of the real estate tax for the year of 2002, in March, April and May of the same year.

b) The appraisal decisions regarding the determination of the minimum unit value of the unzoned and zoned lands made in 2001, which are made on the basis of the general declaration to be made in 2002, are reviewed by the appraisal commissions within thirty days from the date of entry into force of this article and values are re-evaluated and concluded by appraising the unit values of the unzoned and zoned lands at the at the minimum level on the date, in which their appraisal is performed. Regarding these decisions, the provision of the second item of paragraph (b) of repeated article 49 of the Tax Procedure Law No. 213 shall apply in the provinces with the metropolitan municipality.

From the appraisal decisions; those belonging to the zoned lands are delivered to the chambers of commerce, agriculture chambers, and the mukhtars of the related neighborhoods and villages and the municipalities in the province and district centers where the appraisal relates in return for signature. The departments, institution, organization, and the mukhtars of the relevant neighborhoods and villages that have been notified of the decision may file a lawsuit in front of the relevant tax courts within thirty days. For the lawsuits filed in front of the tax courts, paragraphs (b) and (c) of Article 49 of the Tax Procedural Law no. 213 apply.

c) Regarding the real estate tax of 2002, after the deduction of the tax accrued as the first installment pursuant to paragraph (a) from the tax calculated by the relevant municipalities in November 2002 based on the tax value found as per Article 29 by taking into account the information contained in the property tax returns that have been delivered to the municipalities by the taxpayers and m2 unit values of the unzoned and zoned lands and m2 normal construction costs determined and finalized by the appraisal commissions in accordance with paragraph (b) regarding the general declaration period of 2002, the remaining amount is assessed and paid as the second installment in November 2002. If the real estate tax calculated for the year 2002 is less than the tax accrued as the first installment, the difference, if the tax has been paid, is deducted from the other tax debts of the taxpayer, if he/she has no tax debt, it is returned and refunded to the taxpayer. If the tax is not paid, it is abandoned from the accrual.

(1) Regarding the implementation of the ratio of “5%” as “% 4,5” until the end of 2003, see provisional article 3 of the Law no. 4969 dated 31/7/2003.

(2) With article 43 of the Law no. 5281 dated 30/12/2004, the phrase “18 of the Law no. 3030 dated 27.6.1984” in this article was amended as “23 of Law No. 5216 dated 10.7.2004” and it is written in the text.

The taxes assessed under this Article shall not be notified to the taxpayer and the accrued taxes shall be delivered to the taxpayer via a letter.

The taxes of the taxpayers, who issued the real estate tax declaration for the general declaration term of 2002 before the entry into force of this article and the tax accrued on their behalf, are fixed by taking into consideration as per the provision of this Article.

The Ministry of Finance is authorized to determine the procedures and principles regarding the implementation of this article.

Provisional Article 21 – (Added on 3/4/2002 – with the Law no. 4751/4th article)

In the event that the building and land taxpayers, who have not established their tax liabilities for the events that caused the tax in the previous periods prior to 1.1.2002, establish their tax liabilities by making declaration and pay their taxes in relation to the years 1998-2001 to be assessed and accrued by the administration with a surplus of 50% for each year until the end of May, the property taxes for the periods prior to 1998 are not sought, no tax penalty is imposed and no delay interest is applied to the assessments made in relation to the years 1998-2001. The taxpayers who do not issue declarations and make the payments in full within the period specified in this Article shall not benefit from the provision of this Article.

Provisional Article 22 – (Added on 1/7/2006 – with the Law no. 5538/7th article)

The appraisal decisions of the appraisal commissions regarding the determination of the minimum level unit value of the zoned and unzoned lands made in 2005 are reviewed by the said committees within thirty days from the date of entry into force of this article and the minimum level unit values, which are deemed should be revised at the appraisal date of the zoned and unzoned lands, are re-appraised and concluded. For these decisions, in provinces with metropolitan municipalities, the second paragraph of paragraph (b) of Article 49 of the duplicate Tax Procedure Law No. 213 shall apply.

From the appraisal decisions; those belonging to the zoned lands are delivered to the chambers of commerce, agriculture chambers and the mukhtars of the related neighborhoods and villages and the municipalities, those belonging to the unzoned lands are delivered to the chambers of commerce and agriculture and the municipalities in the provincial centers in return for signature. The provisions of paragraphs (b) and (c) of Article 49 of the Tax Procedural Law no. 213 shall apply to the lawsuit filed before the tax courts and to the appeals against the decisions delivered in these lawsuits in front of the Council of State.

According to the 29th article of the property tax law, the real estate tax accrued as the first installment is deducted from the property tax to be calculated according to this article in November 2006 by the relevant municipalities, taking into account the minimum zoned and unzoned lands square meter unit values made in 2005 and the normal square meter construction costs of the year 2006, and the remaining amount is paid as the second installment in November 2006. In the event that the real estate tax calculated for 2006 is less than the tax accrued as the first installment, the difference, if the tax is paid, is deducted from the other debts of the taxpayer under the real estate tax law No. 1319 and the Municipal Income Law No. 2464. If there is no debt, the taxpayer will be returned and refunded. If the property tax is not paid, the accrual is abandoned from the accrual.

The Ministry of Finance is authorized to determine the procedures and principles regarding the implementation of this article.

Provisional Article 23- (Added on 28/11/2017 – with the Law no. 7061/35 article)

If the minimum level square unit values of zoned and unzoned lands appraised by the appraisal commissions for 2018 in 2017 exceeds more than 50% of the unit values applied for 2017, the square meter unit values of zoned and unzoned lands for the year 2017 are taken by increasing %50 in the calculation of the tax values of buildings and lands of 2018. In the following years of 2019, 2020 and 2021, within the scope of Article 29, building and land tax bases and minimum square meter unit values of the buildings and lands are calculated based on the values determined in this way.

For the taxes, duties and other financial liabilities applied based on the real estate tax value or minimum square meter unit values of the zoned and unzoned lands are applied by taking into account the values determined according to the provisions of the first paragraph.

The Ministry of Finance is authorized to determine the procedures and principles regarding the implementation of this article.

Entry into force and enforcement:

Article 42 – This Law enter into force on 1/3/1971.

Article 43 – This Law is enforced by the Ministry of Finance.

PROVISIONS CANNOT BE WRITTEN IN THE LAW NO. 1319:

1 – Provisional articles of the Law no. 2587 on 21/1/1982:

Provisional Article 1 – For the declarations issued after the additional time specified in Article 27 of the Real Estate Tax Law and until the date of entry into force of this Law, no valuation is not performed due to the late declaration.

In addition, those, who have not issued any property tax return until the effective date of this Law yet, are granted an additional tax return delivery period until 1/6/1982. For those, who have issued declaration until this date, no valuation process is applied due to the late declaration delivery.

Provisional Article 2 – Until the amendment is made in the Expropriation Law no. 6830, the expropriation prices to be paid in the expropriations to be made under this Law shall not exceed the final tax declaration value which is declared by the owner before the expropriation date and subject to real estate tax. However, if more than one year has elapsed from the last tax declaration date to the expropriation date, it may be increased on the rate of the wholesale price index published by the Ministry of Commerce and up to one-fold of the tax value. However, such an increase cannot exceed the fair value of the real estate. If the amount to be obtained with the amount added to the tax declaration value due to the increase in annual wholesale prices is higher than the fair value of the real estate, the expropriation price cannot be more than the fair value.

The values of the real estates, which are the basis of the real estate tax, of the taxpayers, who have not issued a property tax return for any reason, are determined in accordance with the provisions of Articles 29 and 31 of the Real Estate Tax Law No. 1319 and the provision of the first paragraph shall be applied for the expropriation fees to be paid for these properties. ⁽¹⁾

(1) *The provision of provisional article 2 regarding the determination of the value of the real estate was repealed with article 40 of the Law no. 2942 dated 4 November 1983.*

**TABLE INDICATING ENTRY INTO FORCE DATES OF THE LEGISLATION STIPULATES
ADDING AND AMENDMENT TO THE LAW NO. 1319**

Number of Amending Law/Decree Law	Amended or repealed articles of the Law No. 4447	Date of Entry Into Force
1446	-	1/3/1971
1610	Article 2 and 8	1/3/1971
	Other Articles	1/3/1972
2104	-	17/7/1972
2350	Article 12	11/12/1980
	Other Articles	1/3/1981
2380	-	1/3/1981
2536	-	1/3/1982
2562	-	1/3/1982
2587	Article 2, 3, 4, 5, 6, 7	At the beginning of the Budget year, to which the first general declaration period following the 1980 general declaration period coincides.
	Other Articles	27/1/1982
3280	Article 1, 2, 5	At the beginning of the year, to which the first general declaration period following the 1983 general declaration period coincides.
	Other Articles	4/6/1985
3239	The provisions of the first part of this Law regarding the appraisal commissions, which have been re-established for the determination of the minimum unit value of the land, land, other provisions and the purposes of inspection and inspection officers,	11/12/1985
	The provisions regarding the Assessment Commissions re-established for the determination of the minimum unit value of the lands	1/3/1986
	Article 96 of the fifth section of this Law and the provisions of the Law no. 492 (Except the provisions about the Annual Fees)	11/12/1985, to be effective as of 7/10/1983
	Articles 107, 115, 119, 126, 132, 133, 134, 135 and provisional articles 2, 3 and 4 of this Law	11/12/1985
	The provisions of this law authorizing the Council of Ministers and the Ministry of Finance and Customs	11/12/1985 to be effective as of 1/1/1986
	Other provisions of this law	1/1/1986

**TABLE INDICATING ENTRY INTO FORCE DATES OF THE LEGISLATION STIPULATES
ADDING AND AMENDMENT TO THE LAW NO. 1319**

Number of Amending Law/Decree Law	Amended or repealed articles of the Law No. 4447	Date of Entry Into Force
3365	–	26/5/1987, to be effective as of 1/1/1987
4369	Articles ... 65-70.	29/7/1998
4444	–	14/8/1999
4586	–	29/6/2000
4736	8, 18, Provisional Article 19	19/1/2002, to be effective as of 1/1/2002
	Repeated Article 38	1/3/2002
4751	Paragraphs (A), (C) and (F) of the 2 nd article	9/4/2002, to be effective as of 1/1/2002
	Other provisions	9/4/2002
4837	–	11/4/2003
4962	–	7/8/2003
5020	–	26/12/2003
5228	4,14	31/7/2004
5272	Repeated Article 38	24/12/2004
5281	8,18 and Provisional Article 19	31/12/2004, to be effective as of 23/7/2004
5378	5	31/12/2004
	8	7/7/2005
5393	38	13/7/2005
5538	Provisional Article 22	12/7/2006
5904	4, 14, 16, 29	3/7/2009
5953	14	9/3/2010
6456	4, 14	18/4/2013, to be effective as of 29/6/2012
6462	8	3/5/2013
6728	5, 15	1/1/2017
6761	15	24/11/2016
6772	5	24/2/2017
7033	4, 5	1/7/2017
7061	Provisional Article 23	5/12/2017
DECREE LAW/700	4, 8, 12, 15, 16, 18, 29, 31	As a result of the elections of the Turkey Grand National Assembly and Presidential elections held together on 24/06/2018, on the date in which the President of Republic taken the office by taking an oath. (9/7/2018)
7153	30	10/12/2018

**TABLES OF THE CHANGES MADE IN THE RATES AND AMOUNTS
IN VARIOUS ARTICLES OF THE LAW NO. 1319 WITH THE DECREES**

Of the amending decree		Publishing Official Gazette		Relevant Article
Date	Number	Date	Number	
29/4/1986	86/10625	3/5/1986	19096	Repeated 8
8/5/1987	87/11760	14/5/1987	19460	Repeated 8
4/5/1988	88/12927	21/5/1988	19818	Repeated 8
19/4/1988	89/14034	11/5/1989	20162	Repeated 8
27/2/1990	90/171	31/3/1990	20478	Repeated 8
6/4/1991	91/1688	8/5/1991	20865	Repeated 8
16/3/1992	92/2834	11/4/1992	21196	Repeated 8
12/2/1993	93/4191	8/4/1993	21546	Repeated 8
8/3/1994	94/5380	27/6/1994	21973 (Repeated)	Repeated 8
2/3/1995	95/6616	31/3/1995	22244	Repeated 8
8/1/1996	96/7774	31/1/1996	22540	Repeated 8
27/12/1996	96/9019	29/1/1997	22892	Repeated 8
6/3/1998	98/10752	19/3/1998	23291	Repeated 8