

Emlak vergisinin hukuki dayanağı

- 1- Türkiye sınırları içinde bulunan binalar,1319 sayılı *Emlak Vergisi Kanunu*’nun hükümlerine göre ‘Bina Vergisine’ tabidir.
- 2- Kanunun 8.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.*” Buna göre, Mülkün rayiç değeri üzerinden;
 - Büyükşehir olan iller için binde 4,
 - Diğer illerde binde 2 oranında ilçe belediyelerine ödeme yapılır.
 - Binde 2 veya binde 4 oranlarının uygulandığı Emlak Vergisi rayiç değeri de (matrah) iki kalemin toplamından oluşuyor. Binanın; arsa değeri ve inşaat maliyet değerinin toplamı, Emlak Vergisi matrahını oluşturuyor.
 - Emlak rayiç değerleri (arsa) dört yılda bir kez takdir komisyonları tarafından belirleniyor.
- 3- Kanunun 11/a. Md.; “*Bina vergisi, ilgili belediye tarafından; Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında, 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur.*”
- 4- Bina ve Arazi Vergileri ile ilgili muaflik ve istisna hükümleri, Emlak Vergisi Kanununa eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir.

Vergisel açıdan home ofis giderleri

- 1- Gelir Vergisi Kanunu’nun (GVK) mesleki giderleri düzenleyen 68/1 Md.; “*Mesleki kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için ödenen genel giderler (İKAMETGÂHLARININ BİR KISMINI İŞ YERİ OLARAK KULLANANLAR, ikametgâh için ödedikleri KİRANIN TAMAMI ile ISITMA VE AYDINLATMA GİBİ DİĞER GİDERLERİN YARISINI indirebilirler. İş yeri kendi mülkü olanlar kira yerine amortismanı, İKAMETGÂHI KENDİ MÜLKÜ OLUP BUNUN BİR KISMINI İŞ YERİ OLARAK KULLANANLAR AMORTİSMANIN YARISINI GİDER YAZABİLİRLER.)*”
- 2- **Home Ofis Kira Ödemelerinin Stopaja Tabi Olup Olmadığı;** GVK’nun 94/1 bendinde yazılı kişi ve kuruluşlar, kira ödemeleri üzerinden %20 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmak zorundadırlar. Maliye İdaresi, home ofis için ödenen kiralari iş yeri kirasi sayıp bu ödemelerden stopaj yapılmasını istemektedir. Konuya ilişkin bir özeltede; “*...ikametgah olarak kullanmakta iken daha sonra işyeri ve ikametgah olarak ikili kullanıma dönüştürdüğünüz yer için ödediğiniz kira bedelinin tamamı üzerinden ödemenin yapıldığı sırada Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a hükmü uyarınca tevkifat yapmanız gerekmektedir...*”
- 3- **Kira KDV’lerinin İndirilmesi;** Serbest meslek erbabının kiralık konutunu mesleki işlerinde de kullanıyor olması ve mal sahibinin kira için KDV’li fatura vermesi durumunda, kiranın tamamının gider yazılabiliyor olmasından dolayı KDV’nin de tamamının indirilmesi gerekir.
- 4- **Kiralık Home Ofis İçin Serbest Meslek Erbabı Tarafından Yapılan Değer Artırıcı Giderler;** VUK’un 272.Md.’sine göre, kiracılar tarafından kiralık gayrimenkulün değerini artıracak şekilde yapılan masraflar özel maliyet olarak isimlendirilmekte ve bu masrafların kira süresi içinde gider kaydedilmesi gerekmektedir. Serbest meslek erbabının kiralık home ofisinin özel maliyet giderlerinin yarısının kira süresine yayılı şekilde gider kaydedilmesi KDV’lerin de yarısının fatura ve benzeri belgeye dayanarak indirilmesi mümkündür.
- 5- **Home ofis olarak kullanılan konutun serbest meslek erbabına ait olması;**
 - a- **Konut Ahmında Kullanılan Krediye İlişkin Faizlerin Durumu:** Serbest meslek erbabı, hem konut olarak hem de mesleki faaliyetlerinde kullandığı taşınmazı satın almak için kredi

kullanmışsa bizim anlayışımıza göre kredi maliyetlerinin yarısını mesleki hasılatından indirebilir.

- b- Konuta Ait Isıtma Aydınlatma Gibi Giderler:** Hem konut hem işyeri olarak kullanılan ve serbest meslek erbabının mülkiyetinde bulunan konutun ısıtılması, aydınlatılması gibi (su, telefon, internet aboneliği, temizlik, aidat vs.) giderlerinin de yarısı gider kaydedilebilir ve KDV'sinin yarısı indirilebilir.

İŞYERİ OLARAK DA KULLANILAN KONUTLARDA HANGİ EMLAK VERGİSİ ORAN GEÇERLİ?

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 29 Eylül 2015 tarih ve 83330 sayılı özelgesine göre;
“Konutun yalnızca bir kısmı iş yeri olarak kullanılmaya başlansa da, belediyeye bildirimde de bulunularak artık işyerinin tabi olduğu orandan (izleyen yıldan itibaren) vergi ödenmesi gerekiyor.”

Tapu veya belediye kayıtlarında işyeri görünen konutlarda da, daha yüksek vergi ödemekten kaçınmak için, ilgili belediyeye başvurarak, fiilen konut olarak kullanılan mülkler için düşük oranlı (konut) emlak vergisi ödenebilir.

- HUKUKİ DEĞERLENDİRME -

- 1- Şimdilik, Atakum Belediyesi tarafından uygulanan, hem konut hem de işyeri olarak gösterilen taşınmazların vergisinin, konut vergisi yerine 2 katı olan işyeri vergisi olarak talep ve tahsil edilmesi hususunda:
 - a- İlgili belediye ile yapmış olduğumuz görüşmede; Home ofis olarak kullanılan taşınmazdan, işyeri olarak da kullanıldığı için, 2 kat vergi alınması hususunun Sayıştay denetiminde tespit ve tenkit edildiği öğrenilmiştir.
 - b- Belediyenin sürekli denetime tabi tutulduğu için, Sayıştay tespiti doğrultusunda, verginin 2 kat olarak talep edildiği ifade edilmiştir.
 - c- Bu uygulamanın sadece ‘doktorlara’ yönelik olmadığı, home ofis şeklinde çalışan ‘avukatlara’ da uygulandığı, bir kısım itirazlar yapılsa da şu ana kadar dava açılmadığı belirtilmiştir.
- 2- Mevzuatta, home ofislerin emlak vergilendirmesine dair bir düzenleme yoktur. Bununla birlikte, **İdare'nin** (Vergi daireleri, Maliye birimleri vs.), **konutun home ofis olarak da kullanılması durumunda, taşınmazla ilgili olarak işyerinin tabi olduğu orandan vergilendirmesi gerektiği görüşünde olduğu uygulamalardan anlaşılmaktadır** (İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 29 Eylül 2015 tarih ve 83330 sayılı özelgesi).
- 3- Hukuki bir düzenleme olmaması nedeniyle, taşınmazın kısmen konut ve kısmen işyeri olarak kullanılması durumunda, esasen konut olarak kullanılan kısmı için olması gerekenden 2 kat fazla vergi ödendiği açıktır. Ancak, vergi bedellerinin miktar itibarı ile yüksek yargıya taşınacak boyutta olmaması nedeniyle, lehe emsal teşkil edebilecek nitelikte Yüksek Yargı'ya ait bir ilam tespit edilememiştir.
- 4- Açıklanan hususlar kapsamında, vergi oranına itiraz etmek isteyenlerin aşağıda sıralı şekilde hareket etmesi gerekmektedir:
 - a- Home ofis olarak kullanılan Konutun, işyerinin tabi olduğu vergi oranına tabi tutulması halinde, öncelikle ilgili belediyeye itiraz ederek;
(1) Söz konusu taşınmazın aynı zamanda konut olarak kullanıldığı,

(2) İşyeri adresinin yasal bir zorunluluk olarak konut olarak gösterildiği, sadece mektup adresi olarak kullanıldığı, fiilen işyeri olarak dahi kullanılmadığı,

(3) İşyeri olarak dahi kullanılsa, taşınmazda sadece bir odanın işyeri olarak belirtilmesi, bu konuda belediye görevlilerinin gelerek tespit ve ölçme yapması istenmesi uygun olacaktır.

b- Belediyenin itirazı reddetmesini takip eden 60 gün veya itirazı takip eden 60 gün içinde bir cevap verilmemesi halinde, zımni red kabul edilerek ikinci 60 gün içerisinde İPTAL davası açılmalıdır. Bu davada:

(1) İkamet edilen yer aynı zamanda iş yeri olarak kullanılıyorsa da, bu yerin konut (şahsi) niteliği ön planda olduğu,

(2) Esasen sadece mektup adresi olarak kullanıldığı,

(3) Tüm mesleki faaliyetlerin yerlerde yapıldığı,

(4) Taşınmazın kullanımının esasen konut olduğu ve resmi kayıtlara göre de konut olduğu, vurgulanmalıdır.

5- Açılacak bir davada, mahkemenin uygulamayı dikkate alacağı, bu kapsamda işyeri olarak da kullanılan konut niteliğindeki taşınmaz içim işyerinin tabi olduğu emlak vergisi oranının uygulanmasına hükmedeceği kuvvetli bir ihtimaldir.

Saygıyla arz ederim,

Av. Hüseyin ÖZDEMİR