

EMLAK VERGİSİ REHBERİ



İÇERİK

Kısa bilgiler	4
1. Emlak vergisi nedir?	5
2. Hesaplanan vergi değeri	6
3. Emlak vergisi	7
4. Zorunlu icra	10
5. Şikâyetler	12
6. Mülkün hesaplanan değeri	14
7. Mülk satın almak?	17
8. Mülkünüzdeki değişiklik raporu	18

Bu kılavuzdaki bilgiler Emlak Vergisi hakkında genel bilgileri içerir. Genel bilgiler yayınlanır yayınlanmaz anında yürürlüğe girer. Mülkiyet Vergi Dairesi, Emlak Vergisi hakkında en son bilgileri, bu belgedeki bilgilerin yerini alabilir düzenlemeler hakkında sürekli olarak web sitesinin izlenmesini önerir. Ayrıca Emlak vergisi hakkında en son bilgileri almak için belediye'deki ofisi - daireyi ziyaret edebilirsiniz.

Nissan 2011 yılında yayınlandı

Maliye Bakanlığı, Emlak Vergi Dairesi tarafında

Tüm hakları saklıdır

Kısa bilgiler

Emlak vergisi belediyeye verilecek bir yıllık vergidir. Emlak vergisi gelirleri toplum içinde yaşam kalitesini arttırmak için kullanılır. Emlak vergisini ödemekle siz belediyenin yaptığı geliştirme çabalarına katkıda bulunuyorsunuz..

Emlak ya da mülk kullanıcısı olarak Emlak Vergisi veritabanındaki mülkiyetin kaydını yapmakta yükümlüdür. Kayıt Belediye Emlak Vergisinde dairesinde yapabilirsiniz

31 Mart'ta mali yıl için emlak vergisi faturası size tebliğ edilecektir. Faturada adınız kayıtlı kod ödemeyi sağlayacaktır; çünkü bankada ödeme yaparken yanınızda söz konusu makbuzu bulundurun. Her zaman bankada yaptığınız ödeme makbuzunu özenle koruyun. Eğer belediyeden ödeme onay belgesine sahip olmak istiyorsanız bankada ödeme yaptıktan 2- 3 gün beklemek zorundasınız. Bankada ödeme yaparken kimlik numaranızı bildirmek zorundasınız.

Emlak vergisini zamanında ödeyin. Zamanında ödenmeyen vergiler için ceza kesilir. Emlak vergisinin son başvuru tarihinden sonra ödenmesi halinde, % 1' lik faiz ile % 10' luk ceza uygulanır

Unutmayın ki her ödeme, vergi yılını kapsayan cari borcuna aittir. Ödenen cari hesapların fazlası önceki yılların ödeme tutarını kapsar.

Eğer faturada yanlışlık varsa, Belediye Temyiz Kuruluna şikâyet hakkınız kullanınız.

Aklınızda bulunsun: Bir gayrimenkul satın almak, gayrimenkulün yeni sahibi olarak önceki sahibin ödememiş olduğu tüm emlak vergilerinin ödeme yükümlülüğünü üzerine alırsınız.

**30
Nisan**

İtiraz için
son gün

**30
Haziran**

Son ödeme
günü
(Birinci Taksit)

**31
Aralık**

Son ödeme günü
(İkinci Taksit)

1. Emlak vergisi nedir?

Emlak vergisi belediyelere ödenen bir yıllık vergidir. Emlak vergisi yeryüzünde ve yer altında olan tüm taşınmaz mülkiyete aittir. Emlak vergisi daireler gibi binaların içinde ve ticari amaçlı kullanılan alanları kapsar. Bazı kurum ve kuruluşlar emlak vergisinden muafır. Emlak vergisinden muaf olan kuruluşların listesi tatimineprone-rks.org sitesinde bulabilirsiniz.

Bağılı olduğunuz belediyenin altyapı gelişimi için kullanılan diğer vergiler ile birlikte, Emlak Vergisi adında toplanan gelirler şunlardır: yollar, okullar, sağlık ocakları ve belediyenizde yaşam kalitesini düzeltmek amacıyla benzeri yatırımlar oluşturur. Eğer Belediye Emlak Vergisi gelirlerin nasıl harcıandığını öğrenmek istiyorsanız www.tatimineprone-rks.org sitesini ziyaret etmeniz önerilir.

Emlak vergisinin ödemekle, toplumda yaşam kalitesini yükseltir ve belediyenizde yürütülen hizmetlere katkıda bulunursunuz. Siz bu değişikliği yapabilirsiniz!



2. Hesaplanan vergi değeri

Ödemeniz gereken Emlak Vergisinin hesabı şöyle yapılır. Hesaplanan emlak vergisi, emlak vergi oranı ile çarpılarak belirlenir.

Hesaplanan emlak vergisi = emlak vergisi

Vergi oranları mülk kategorisine bağlı olarak farklı bir değişim gösterir. Mülkiyet kategorileri hakkında daha fazla bilgi için Emlak Vergisinin 14 bölümü okunabilir. "Hesaplanan değer 14 sayfası" Vergi oranı da belediyeler arasında % 0.05 ile % 1 arasında değişim gösterir. Belediye Meclisi yıllık tabanda vergi oranlarını ayarlar. Belediyenizde vergi oranlarını öğrenmek için tatimineprone-rks.org sitesini ziyaret ediniz.

Hesaplanan emlak vergisi 10.000 € değeri düşüldükten sonra hesaplanır ve birincil ikametgâhı için (eğer uygulanabilirse) geçerlidir. Birincil konut için hiçbir kesinti yoksa vergiye tabi değer, hesaplanan değere eşit olacaktır.

Hesaplanan emlak vergisi = hesaplanan değer – birincil konut kesinti

Hesaplanan emlak vergisi geçen yılın 31 Aralık ayına kadar hesaplanan emlak değer vergisi emlak vergisinin hesabının esasını oluşturur. Hesaplanan emlak değer vergisi anketler aracılığıyla, her 3 ila 5 yıl arasında belirlenir. Emlak değer vergisi mülkiyetin değişmesi durumunda ise yeniden değerlendirilmelidir.

Emlak değer vergisini anketlerle daha doğru ve adil hale değerlendirmek için ise aynı kalite ve bazda, komşu binaların inşası dikkate alınır.

Bu anketin yıl 2010 ve 2011 boyunca yürütülmelidir.

2011 için emlak değer vergisinin değerinin hesabı aşağıdaki koşullara bağlıdır.

- İnşanın metrekaresel alanı
- Değerlendirme kategorisi
- Değerlendirme alanı
- İnşanın kalitesi (anket tamamlandığında)

Emlak vergisi hakkında daha fazla bilgi sayfa 14 a bakınız

Birincil konut indirimi, hesaplanan emlak vergisi değerini azaltan bir kesintidir. Mülkünüzü birincil ikametgâhı olarak tanımlanmış ise o zaman hesaplanan değerden 10 000 euro indirim hakkına sahip olursunuz.

Örnek::

Varsayımlar:

Hesaplanan değer	30 000 euro
İskân konut?	Evet, konut sahibi kendi evinde yaşıyor
Uygulanan emlak vergisi oranı:	0,08%

Hesaplama:

Hesaplanan emlak vergisi oranı:	20 000 euro (30 000 – 10 000)
Ödenecek emlak vergisi:	16 euro (20 000 * 0,08%)

3. Emlak vergisi

3.1 Ne zaman ödeme yapılmalı

Emlak vergisi her yıl değerlendirilmektedir. 31 Mart tarihine kadar emlak vergisi üzerinde fatura alacaksınız. Faturadaki cari yıl için toplam emlak vergisini gösterir. Eğer bir önceki yıl için borcunuz varsa onlar da faturada yer almaktadır.

Emlak vergisi her yıl iki eşit taksitte ödenir.

- Birinci taksit 30 Haziran
- İkinci taksit 31 Aralık

tarihleri arasında ödenmesi gerekiyor.



Bu tarihler Emlak Vergisi faturalarında açıkça belirtilmelidir.

Eğer önceki yıllardan borcunuz varsa önerimiz mümkün olan en kısa zamanda ek faiz ödememek için borcunuzu ödemek zorundasınız.

Her ödeme cari yıl için geçerli olduğunu unutmayın. Eğer ödenen para değeri fazla ise bu değer eski borçlarınızın ödenmesini için geçerlidir.

Örnek:

Cari yıl için toplam emlak vergisi: 24 euro.

Birinci taksit 30 Hazirana kadar 12 euro

İkinci taksit 31 Aralıkta kadar 12 euro

Önceki yıllardan kalan borçlar 34 euro

20 Haziran günü, vergi mükellefin ödediği para 34 euro

Ödeme bu şekilde giderilmiş olacaktır:

1. Birinci taksit 12 euro

2. İkinci taksit 12 euro

3. Önceki yıllardan kalan borçlar 10 euro (34-12-12)

Haziran ayında 34 euro önceki yıllardan kalan borcunuzu ödediğimize göre, kalan borcunuz sadece 24 euro'dur. Bu yıl için tüm Emlak Vergileri ödemiş olursunuz. Şu anda eski birikmiş borcunuz yoktur.

3.2 Ödeme nasıl yapılır?

Emlak vergisini Kosova Merkez Bankasında ya da lisanslı herhangi bir bankada yapabilirsiniz. Faturanız UNIREF e ait özel bir şifreye sahiptir. Özel şifrenin amacı ödemenin adınıza yapılmasını sağlar. Bu nedenle bankaya ödeme yapmak için gittiğinizde yanınızda fatura bulunması önemlidir.

Her zaman ödeme makbuzunu korumanız için tavsiye edilir.

3.3 Ödeme makbuzu

Ödemeyi yaptığınızda ayrıca Belediye Emlak Vergi Dairesinden ödeme belgesi (makbuzu) alabilirsiniz.

Ödeme belgesine sahip olmanız için, kimlik numaranızı bildirmeniz gerekir.

Unutmayın, ödeme Emlak Vergisi bilgisayar sisteminde kayıtlanması birkaç gün sürer. Bu nedenle ödeme belgesine (makbuzuna) sahip olmak için Belediye Emlak Vergisi dairesine birkaç gün sonra gitmek gerekir.

3.4 Vergi ertelenmesi

Acil koşullar altında, emlak vergisini ertelemek mümkündür. Bunu yapmak için, aşağıdaki nedenlerden birinin geçerli olması gerekir.

- Erteleme özel vergi fatura için geçerlidir.
- Söz konusu erteleme birincil (iskân) konut için geçerlidir
- Emlak Vergisinin ödenmesi mükellefin maddi olanaklar bakımından zor duruma düşürmesinde geçerli olabilir.
- Bu halde mükellef maddi durumunu kanıtlayan önemli kanıt sunması gerekir.

Erteleme süresince, faiz uygulanır, ceza uygulanmaz.

Ertelenmiş vergi ve faiz belediye yararına mülke karşı bir haciz teşkil eder. Böyle bir garanti sonraki tüm teminatlar üzerinde önceliğe sahiptir. Vergi erteleme şekilleri Emlak Vergisi dairesinde ve tatimineprone rks.org sitesinde bilgi edilebilir.

3.5 Faiz ve cezaları önlemek için zamanında ödeme yapınız!

Her zaman yasalara göre en geç son güne kadar emlak vergisi borcunuzu ödemeniz önerilir. Bir gün geç ödeme, faiz ve ceza şeklinde daha fazla para ödemek zorunda kalırsınız.

Ceza

Her gecikmeli ödeme için % 10 luk bir ceza uygulanır.

Faiz

Her gecikmeli ödeme için ödenmemiş tüm vergiler için uygulanacaktır. Faiz miktarı, belirli tarihten, ödeme tarihine kadar aylık olarak hesaplanır. Faiz oranı % 1'dir.

Örnek: Emlak vergisi Faturası tebliğ edildikten bir yıl sonra ilk ve ikinci taksit 10 Nisana kadar ödenmiştir.

Varsayımlar

2010 için toplam tahmini emlak vergisi:	60 Euro (iki taksite bölünmüş)
30 Hazirana kadar emlak vergisi	30 Euro
30 Aralığa kadar emlak vergisi	30 Euro
Faiz oranı	% 1 (borca)
Ceza	10 % (borca)

Vergi mükellefi ödemede geç kalmıştır ve önümüzdeki yılın 10 Nisan tarihine kadar ödeme yapmamıştır.

Faiz hesaplaması ve ceza aşağıdaki tabloda göst:

	Birinci taksit		İkinci taksit	
	Gerçek vergi değere 10% luk ceza	Gerçek vergi değere 1% lik faiz	Gerçek vergi değere 10% luk ceza	Gerçek vergi değere 1% lik faiz
Temuz	3.00 €	0.30 €		
Ağustos		0.30 €		
Eylül		0.30 €		
Ekim		0.30 €		
Kasım		0.30 €		
Aralık		0.30 €		
Ocak		0.30 €	3.00 €	0.30 €
Şubat		0.30 €		0.30 €
Mart		0.30 €		0.30 €
TOPLAM	3.00 €	2.70 €	3.00 €	0.90 €

60 euro gecikmeli ödeme için 10 Nisana kadar Emlak Vergisi 69.60 euro olur. Bu halde ödenecek ek emlak vergisi 9.60 euro değerine ulaşır.

Ödeme daha da gecikirse, her ay için 60 kuruş oranında bir faiz uygulanacaktır. (60 euro gerçek vergi için % 1 lik faiz).

4. Zorunlu icra

Eğer emlak vergisini ödemek istemiyorsanız, o zaman Belediye Emlak Vergisi Dairesi Zorunlu olarak İcra hakkını kullanma hakkına sahip olur. Zorunlu icra uygulamasına geçilmeden önce Belediyesi Emlak Vergisi dairesi tarafından son bir uyarı tebliğ edilir. Belediyesi Emlak Vergisi dairesi tarafından tebliğ edilen son uyarıdan sonra aşağıdaki önlemler uygulanır.

- Mülkünüze ipotek uygulanır.
- Gelir ve mülkünüze el konur; Aynı zamanda belediye hizmetleri kesilir.
- Mülkünüze el konur

4.1. Mülke uygulanan icra işlemi

Ödenmemiş emlak vergisi belediye lehine ipotek tesis demektir. İpotek gerçek mülkiyet hakları siciline kayıtlı ise tüm daha sonra kaydedilen diğer taşınmaz mülkiyetler bu önceliğe sahiptir.

Emlak vergisini ödemediğiniz anda mal ve mülkünüze uygulanan ipotek süreci durdurulmuş olur.

Mülkiyet garantisi geçersiz (yanlış) ise, şikâyet hakkına sahip olursunuz. Böyle bir şikâyete sahip olmanız, size suçlamaların doğru olmadığını kanıtlamak için verilmiştir. Şikâyetinizi Belediye Temyiz Kuruluna sunabilirsiniz.

4.2 Gelir ve varlıklara el konulması ve belediye hizmetlerinin kesilmesi

Eğer belirlenen tarihe kadar vergi ödememiş iseniz Belediye, mal ve mülkiyetinize el konmadan önce borçların belirten ve borçların ödenmesi için son ve özel amaçlı bir uyarı verebilir.

Eğer son uyarıdan sonra, 10 gün içinde borcu ödemezseniz, Belediye vergi veznesinin sahip olduğu çözüm seçenekleri aşağıda sıralanmıştır.

- İşvereniniz veya ev sahibine ya da başka birine karşı kararname verebilir. İşveren söz konusu ise vergi borçlarını ödemek için öncelikle maaşın borcun ödenmesinde kullanılması gerektiğini,
- Bankadaki hesaplarına ya da mal ve mülklere el konmadan önce yazılı olarak taraflara bildirmek gerekir.
- Mal ve mülkünüz için Belediye hizmetlerinin sona ermesi.
- Mal ve mülkünüze el konması ve borçların ödenmesi için satışın yapılması gerçekleşecektir.

Mal ve mülkiyetin satışı durumunda ise aşağıdaki hallerde muafiyet hakkı uygulanır.

- Çocuklar ve sosyal yardım ödemeleri
- Gerekli eşyalar
- Esas gıda maddeleri
- Esas mobilyalar
- Kişisel esas şeyler
- İşinizin araçları

4.3 Mal ve mülklere el konulması

Eğer emlak borcunuz iki yıldan sonra da ödemezseniz, son uyarıdan sonra mülkünüze el konur ve açık artırma ile satışa sunulur.

Konut amaçlı mülklere el konmasına müsaade (izin) edilemez.

5. Şikâyetler

Eğer faturanızda herhangi bir hata bulursanız, o zaman itiraz hakkınız vardır.

Aşağıdaki durumlarda şikâyet hakkınız kullanabilirsiniz.

- Mülkünüzün piyasa değerinden daha az olduğu vakit
- Faturanızın veritabanında hata olduğunda Örneğin:
 - Metre kare
 - Alan
 - İnşaat kalitesi
- Ya da fatura diğer yönüyle yanlış ise

2011 yılında itiraz etme hakları:

1. Belediye Vergi Temyiz Kurulu taşınmaz mal üzerinde, başka sözlerle Belediye Temyiz Kuruluna
2. Yetkili Maliye Temyiz Bakanlığı inceleme kuruluna ya da başka sözlerle Maliyenin şikâyetler inceleyen kuruluna
3. Yargıtay

Unutmayın emlak vergisini ödemek için temyiz mahkemesi sizin ödeme yükümlülüğünüze engel olamaz. Eğer kararın incelemesi iyi ise ve ödenen toplam para için geri ödeme faizi ile geri verilir.

5.1 Belediye Şikâyet Kurulu şikâyetleri

Fatura elinize geçer geçmez dikkatle okuyunuz. Eğer faturada bir yanlışlık varsa yanlışlığın düzeltilmesi için şikâyetinizi Belediye Kuruluna en geç 30 Nisana kadar verebilirsiniz.



Şikâyetlerinizi emlak vergisi dairesine yazılı olarak ek delil ile birlikte baş burunuz. Örneğin deliler şöyle olabilir. Bina planları / inşaat çizimleri, mülklerin yeni alış satış sözleşmesi gibi

Belediye Temyiz Kurulu şikâyet mektubun alındığı tarihten itibaren 60 gün içinde kararını bildirir. Karar lehinize ise kararından sonra 30 gün içinde toplanan vergi iadesi ve faiz ödemesi kararnamesi verilecektir. Faiz geri ödemesi her ay için % 1 dir.

Eğer temyiz Belediye Meclisi kararından memnun değilseniz, şikâyetleri MF inceleme kuruluna verebilirsiniz.

Şikâyet formları Belediye Emlak Vergisi ofisinde ve tatimineprone-rks.org sitesinde mevcuttur

5.2 Maliye Bakanlığı Şikâyetleri İnceleme Kurulu

Eğer temyiz belediye meclisinin kararını kabul etmiyorsanız MB şikâyet inceleme kuruluna başvurabilirsiniz

Şikâyetinizi Belediye Kurulunun kararından 30 gün sonra yapmak zorundasınız



5.3 Yargıtaya şikayetler

Eğer MB'nın inceleme kararı ile hemfikir değilseniz, Yargıtay şikâyetinde bulunabilirsiniz



Şikâyetleriniz karar alındıktan sonra 30 gün içinde yapılmalıdır

İtirazın ilk üç adımı:

Yargıtay

Eğer MB'nın inceleme kararı ile hemfikir değilseniz, Yargıtay şikâyetinde bulunabilirsiniz. Şikâyetleriniz karar alındıktan sonra 30 gün içinde yapılmalıdır

Şikâyet inceleme kuruluna

Eğer temyiz belediye meclisinin kararını kabul etmiyorsanız MB şikâyet inceleme kuruluna başvurabilirsiniz. Şikâyetinizi Belediye Kurulunun kararından 30 gün sonra yapmak zorundasınız

Belediye Temyiz Kurulu

Şikâyetinizi Belediye Kuruluna en geç 30 Nisana kadar verebilirsiniz.

6. Mülkün hesaplanan değeri

Emlak Vergisinin değeri önceki yılın 31 Aralık tarihine göre değerlendirilir. Mülkün değeri anket aracılığıyla her 3 ila 5 yıl arasında değerlendirmeye tabidir. Mülkün değerlendirmesi, mülkteki değişmelere göre yeniden değerlendirilir. Örneğin inşaat söz konusu ise inşattaki herhangi bir değişiklik, iyileşme ya da bir iyileşme söz konusu ise yeniden değerlendirme yapılır.

2011 yılı için Emlak vergisi aşağıdaki ölçütlere (kriterlere) göre değerlendirilir.

- İnşanın metrekare alanı
- Değerlendirme Kategorisi
- Alan değerlendirmesi
- İnşaat dış kalite (anket tamamlandıktan sonra)

6.1 İnşaat alanı (metre kare olarak)

İnşaat alanı binanın temeli metrekare ölçülerek belirlenir. İnşaat birkaç katlı ise ölçülen alan kat sayısı ile çarpılır.

6.2 Kategoriler

Binaların temel amacına dayanarak iki farklı sisteme göre kategorize edilirler.

- Emlak kategorisi
- Değer kategorisi (birincil hedef)

Mülkiyet Kategorisi hangi vergi oranının uygulanması gerektiğini belirler. Her Emlak kategorisinin değerlendirmesi farklı kategorilere göre yapılır.

Kategorideki değerlendirme binanın kalite özelliğine dayanarak metrekare başına değeri belirlenir. Farklı kategorilerdeki inşaların metrekare başına değerlendirilmesi farklı değerlere sahiptir.

Binanın metre kare değeri Belediye Değerlendirme komisyonu tarafından belirlenir. Binanızın metre kare değerini öğrenmek için tatimineprone-rks.org sitesini ziyaret ediniz.

Aşağıda yürürlükteki tüm kategoriler görebilirsiniz. Mülkiyet kategorileri bold (siyah) renkte işaretlidir. Mülklerin her kategorideki değerlendirmesi farklı kategorilerde görebilirsiniz

Konutlar (İskân)

Konut insanlar için temel bir ihtiyaç olarak hizmet veren gerçek bir tesistir. Konut aşağıdaki kategorilerden biri olabilir

- a) Ev
- b) Daire

Ticari mülkiyet

Ticari mal olarak ve bütün özelliklerini taşıyan her türlü iş için tasarlanmış mülklere ticari mülk olarak kabul edilir. Örneğin, mal ticareti, satış, servis, rekreasyon (eğlence yerleri), spor ve sanatsal etkinlikler için belirlenen özellikler sahip mülkler. Özel sağlık ve eğitim de ticari mülkiyet olarak kabul edilir. Ticari mülkiyetin aşağıdaki nitelikleri taşıyabilir.

- a) Mağaza
- b) Ofis
- c) Otel
- d) Restoran
- e) Havuz
- f) Açık spor alanı
- g) Kapalı spor alanı
- h) Spor sahası
- i) Havuz ve spor sahası

Sınaî mülkiyet

Sınaî mülkiyet üretim, işleme veya depolama mal ve benzeri alanlar için belirlenmiş bir tesistir. Sınaî mülkiyet değerlendirmesi aşağıdaki kategorilerinden biri olabilir:

- a) Atölye
- b) Fabrika
- c) Depo

6.3 Değerlendi alanları

Bütün belediyelerde, arazi Değerlendirme alanları farklı bölümlere ayrılmıştır. Değişik alanlarda bulunan binalar değerlendirirken farklı alanlarda bulunan benzer binalar ait değerlendirmeler uygulanır. Genellikle binaların Emlak Vergi değerleri şehir merkezine daha yakın olanlar için artış gösterir.

Tarımsal mülkiyet

Tüm arazi ve tarım amaçlı alanlar tarımsal mülkiyet olarak kabul edilir. Tarımsal mülkiyet değerlendirmesi aşağıdaki kategorilerinden biri olabilir.

- a) Tarım
- b) Balık havuzları

Yerleşim mülkiyeti

Yerleşim mülkiyeti insan yerleşimi için kullanılan bir tesistir. Yerleşim mülkiyetin anlamı arazi, garaj, park yerleri ve benzeri ticari olmayan yapıları anlamına gelir. Yerleşim mülkiyet değerlendirmesi aşağıdaki kategorilerinden biri olabilir:

- a) Garaj, park alanları ve ticari olmayan diğer strüktürler.

Gayrimenkul terk edilmiş ve boş yapılar

Arsalar kararsız binalar yenileme ve değişim görmemiş ve değişimi görmemiş nitelikteki gayrimenkuller

- a) Terk edilmiş

Bitmemiş gayrimenkuller

Hala yapım aşamasında olan ve normal kullanım koşullarını doldurmayan bitmemiş gayrimenkuller. Yarım kalmış bir bina için % 100 ile % 40 oranında değerlendirilecektir. .

- a) Eksik bitmemiş gayrimenkuller

Emlak Vergisi değerlendirmesi her bir kategori için metrekare başına düşen değer belirlenir.

Eğer Belediyelerin değerlendirme bölgeleri hakkında bilgi edinmek için Belediyelerin şehir harita değerlendirme bölgelerini - Emlak Vergisi Ofisini ziyaret edebilirsiniz.

6.4 İnşaat kalitesi

En iyi ve adil emlak vergisi tayini belirlemek için binanın dış kalitesi göz önüne alınır. Bunun için 2010 ve 2011 yılları arasında yapılacak olan anketin verileri göz önüne alınır. Anketin bittiği yıl sonunda inşanın kalitesi emlak vergisi tayininde etkili olacaktır.

Anket sırasında tüm binaların dış kalitesine dayalı mümkün beş standarttan birine tabidir. Her standart için hesaplanan değerler ulaşmak için bir kota (sabit sayı) ile çarpılır. Kalite standartları ve kotaları aşağıdaki verilmiştir.

Çok iyi	1,1
İyi	1
Ortalama	0,8
Ortalama altında	0,6
Zayıf	0,5

Kalitesiz bir binanın emlak vergisi çok iyi kalitedeki bir binanın emlak vergisi değeri değerinden daha düşük olacaktır. Bu da kalitesiz bir binanın sahibi iyi kaliteli binanın sahibinden daha az vergi ödemek anlamına gelir

Örnek: Aynı bölgede ve aynı büyüklükte fakat çeşitli kalite ve standart değerlerde üç bina için aşağıdaki hesapları yapalım.

	1. bina	2. bina	3. bina
Metre kare	40	40	40
Metre kareye göre değeri	250	250	250
Kalitesi	Very good	Average	Weak
Kalitenin kotası	1,1	0,8	0,5
Hesaplanan değer	11 000	8 000	5 000

Hesaplanan değer aşağıdaki gibi hesaplanır.

Metre kare x Metre kareye göre değeri x kalitenin kotası.

$$40 \times 250 \times 1,1 = 11 000$$

$$40 \times 250 \times 0,8 = 8 000$$

$$40 \times 250 \times 0,5 = 5 000$$

7. Mülk satın almak?

Bir konut satın aldığınızda, mülk sahibi olarak yükümlülüklerin bilincinde olmalısınız.

Emlak vergisi ile ilgili herhangi bir borç, mülkiyet ile birlikte geldiğini unutmayınız. Mülkün yeni sahibi ödenmemiş vergileri varsa yükümlülüklerin hepsini yeni sahip devralacaktır. Bunun anlamı yeni mülk sahibi önceki mülk sahibin emlak vergi borçlarını ödemeye yükümlü olduğu anlamına gelir.

Bu nedenle satın alma sözleşmesinde ödenmemiş emlak vergisini dikkate almak bu yüzden büyük önem taşır.

7.1 Mülk sahibinin yükümlükleri

Mülk sahibinin bazı sorumlulukları vardır:

- Mülk sahibi olarak mülkünüzü Belediye Kayıt dairesinde kaydını yapması gerekmektedir
- Arsa ve bina gibi mülk değerlendirmesinin yapılması amacıyla yetkili görevlilerin görevlerini yapmaları için izin vermelidir.
- Eğer mülkünüzün değerini artıracak herhangi bir iyileştirme ya da değişiklik yapılmışsa emlak vergisi dairesine bildirmek zorundasınız.
- Her yıl emlak vergisi ödemelisiniz.
- Emlak vergisini geç ödemiş iseniz faiz ve cezaları ödemelisiniz.

7.2 Mülkiyet sahibinin hakları

Mülkiyet sahibi olarak da özel haklara sahiptir.

- Eğer emlak vergisi veya emlak değerlendirmesinde bir yanlışlık olduğunu düşünüyorsanız itiraz etme hakkına sahiptir.
- Eğer mülkünüzde bir hasar ya da bir doğal afet (örneğin sel, yangın, deprem, vb) neden olursa, mülkünüzün yeniden değerlendirilmesini talep etme hakkına sahiptir.

8. Mülkünüzdeki değişiklik raporu

Kosova'da tüm mülkiyetler Emlak Vergisi Veritabanına kaydedilecektir Mülklerini kayıt yapmayan mükellefler ya da kontrolüne izin vermeyen mükelleflerin itiraz hakkı tehlikeye değildir.

8.1 Kimler mülkiyet kaydı yapması gerekir?

- Mülk sahibi olarak emlak vergisi veritabanında mülkiyetinizin kaydını yaptırmak zorundasınız
- Mülkü kullanıyorsan mülkün sahibi değilseniz bile, mülkün kaydını yapmanız gerekir.

8.2 Mülk kaydı ne zaman yapılmalıdır?

Binanın (taşınmaz mülkün) inşası sırasında mülkünüzün kaydını yaptırmak zorundasınız. Bu da inşası tamamlanmamış mülk olarak kaydedilecek demektir. Binanın inşası tamamlandığında Emlak Vergi Dairesine kayıt yapmak amacıyla bildirmek zorundasınız.

8.3 Mülkte yapılan değişikliği bildirme

Binada (mülkte) bir genişleme yapmışsanız bunu Emlak Vergi Dairesinde kaydetmek zorundasınız. Hatta mülkünüzde yaptığınız değişiklikleri Emlak Vergisi veritabanında kayıtlamak zorunluluğu vardır.

8.4 Mülkün ve mülkteki değişikliklerin kaydı nasıl yapılmalıdır?

Mülkün ya da mülkte yapılan herhangi bir değişikliği kayıt etmek için Belediye Emlak Vergisi Dairesini ziyaret etmek ve değişiklikler hakkında bilgi vermek yükümlüğü vardır. Bundan sonra da Emlak Vergisi dairesinden gözlemci memurunun mülk üzerinde veri toplamak amacıyla mülkiyeti ziyaret edecektir.

Mülk sahibi ya da mülk kullanıcısı olarak yetkili memurları mülkün değeri hakkında veri toplamak için arazi ya da binaya girmesine izin vermekte yükümlüdür

Emlak vergisi hakkında bilmeniz gereken tüm bilgiler
www.tatimineprone-rks.org



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave
Ministarstvo za Finansije - Ministry of Finance

Bu broşürün maliyesi SIDA tarafından deteklenmektedir.
Bu broşürdeki ifade ve görüşleri,
SIDA tarafınca destek anlamına gelmez.
Bu sorumluluk *Maliye Bakanlığı* Emlak Vergi Dairesi'nin müellifine aittir.