

200 m2 Üzerinde Dairesi Bulunan Dul ve Yetim Aylığı Alanların İstisna Durumu

Bu Karar, emlak vergisinden muaf hisseli tapulu taşınmazı bulunan ve kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak, yeniden 200 m2 nin üzerinde inşa edilen dairesinden dolayı dul-yetim aylığı alanların emlak vergisinden muaf tutulup tutulamayacağına ilişkindir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 36311982-101.07.05.99-E.18867

BAŞVURU NO : 2018/673

KARAR TARİHİ : 13/11/2018

RET KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Kadıköy Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : İndirimli emlak vergisi oranından yararlanma talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ : 19.5.2018

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuranlar, Kadıköy Belediyesi sınırları içinde hisseli tapusu bulunan taşınmazın kentsel dönüşüm kapsamında yıkıldığı ve yeniden inşa edildiğini; adlarına kayıtlı başka bir taşınmaz bulunmaması ve dul-yetim aylığından başka gelirlerinin olmaması sebebiyle yıkımı yapılan taşınmaz bakımından, emlak vergisinden muaf tutulduklarını; ancak yeni yapılan taşınmazın brüt m2 sinin 206,5 m2 olduğu ifade edilerek anılan muafiyetten mahrum bırakıldıklarını ve vergi borcu çıkarıldığını; yaptıkları araştırmalar bağlamında bunun mevzuata uygun olmadığını **iddia ederek, mağduriyetin giderilmesini talep etmişlerdir.**

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. 07/06/2018 tarihli ve ... sayılı yazıyla Kadıköy Belediye Başkanlığından, 07/06/2018 tarihli ve ... sayılı yazıyla Gelir İdaresi Başkanlığından başvuruya ilişkin bilgi-belge talep edilmiştir. Bu kapsamda, Kadıköy Belediye Başkanlığı 03/07/2018 tarihli ve ... sayılı cevabi yazıyı, Gelir İdaresi Başkanlığı ise, 13/06/2018 tarihli ve ... sayılı cevabi yazıyı Kurumumuza iletmiştir.

3. Kadıköy Belediye Başkanlığının anılan yazısında özetle,

3.1. Başvuruya konu olan ... Mahallesi, ... Sokak, 101 pafta, 566 ada, 171 parselde yer alan binanın 07/03/2014 tarihinde yıkıldığı; yerine yapılan inşaatın 06/02/2018 tarihinde bitirildiği;

3.2. Başvuranların başvuruya konu ettikleri gayrimenkulün brüt kullanım alanı metrekaresinin Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine (Seri No: 14) uygun hesaplandığı; anılan konutun bulunduğu binanın toplam konut inşaat alanının 3.167 m2 olduğu ve konutun net kullanım alanının 141,80 m2 olduğu;

3.3. Söz konusu binanın yapı ruhsatında ortak kullanım alanının 1.982 m2 olarak belirtildiği; arsa payı, 4704, arsa paydası ise, 141120 olan başvuruya konu konuta düşen ortak kullanım alanının 66,06 m2 olduğu;

3.4. Yukarıda zikredilen Genel Tebliğde, emlak vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın dıştan dışa (brüt) yüzölçümünün esas alınacağı ile hesaplanan brüt alanın, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, kapalı otopark, sığınak vb. ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müştemilatların

yüzölçümünü de içermesi gerektiğinin belirtildiği;

3.5. Ayrıca Genel Tebliğe göre, binanın dıştan dışa yüzölçümünün bilinemediği hallerde net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçüm olarak bildirilebileceği; ancak başvuruya konu gayrimenkulün bulunduğu binanın yapı ruhsatında ortak kullanım alanının belli olduğu ve bunun üzerinden hesaplamanın yapılabildiği;

3.6. Dolayısıyla ortak alanların dâhil edilmesi suretiyle hesaplanan brüt alanın 206,48 m2 olduğu ve başvuranların emlak vergisi muafiyetinden yararlanabilmesinin mümkün olmadığı;

3.7. Başvuranlar ile Belediye Başkanlığı arasında yargı mercilerine intikal eden bir uyuşmazlığın bulunmadığı hususlarına değinilmiştir.

4. Gelir İdaresi Başkanlığının anılan yazısında özetle,

4.1. Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2 yi aşmayan tek meskene sahip olanların indirimli bina vergisinden yararlanabileceği; ayrıca tek meskene hisseyle sahip olunması halinde de, aynı uygulamadan faydalanılabileceği;

4.2. Ancak mükelleflerin brüt 200 m2 yi geçen tek meskene veya tek meskende hisseye sahip olmaları durumunda ise, söz konusu imkândan yararlanamayacakları hususlarına yer verilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

5. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında; “Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler” hükmü yer almaktadır.

6. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun “Kurumun görevi” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Kurum, idarenin işleyişi ile ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir” hükmü yer almaktadır.

7. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun “Nispet” başlıklı 8 inci maddesi, “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.

Cumhurbaşkanı, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır” **hükmünü amirdir.**

8. 29/12/2006 tarihli ve 26391 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ekinde yer alan Kararın birinci maddesinde, “1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince 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, özörlölerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), söz konusu meskene ait bina vergisi oranı, 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir” **hükmüne yer verilmiştir.**

9. 29/07/1972 tarihli ve 14260 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin (Seri No: 6) “c-Ortak yerlerin değörlömesi” başlıklı kısmında, “Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değörlendirileceğı Emlâk Vergisine Matrah olacak Vergi Değörlölerinin Takdirine ilişkin Tüzöğün 15 inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakillen kullanılabilir durumda getirilen (dükkân, daire, depo

gibi) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakillen tasarrufu mümkün olmayan (çamaşırılık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri) yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmeyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılacaktır” ifadelerine yer verilmiştir.

10. 01/03/1983 tarihli ve 17974 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin (Seri No: 14) “Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tesbiti” başlıklı bölümünde, “Emlâk Vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın DIŞTAN DIŞA (BRÜT) YÜZÖLÇÜMÜ esas alınmaktadır.

Binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümü dış duvarlar arasındaki mesafeler itibariyle m² cinsinden bulunacak alanıdır.

Binanın dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde, faydalı yani net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesi mümkün bulunmaktadır. Buna göre net alanı 100 m² olan bir apartman dairesinin beyan edilmesi gereken brüt alanı 125 m² olacaktır.

Bu şekilde hesaplanan brüt alan, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırılık gibi müştemilatın yüzölçümünü de içermektedir” **değerlendirmelerinde bulunulmuştur.**

IV. KAMU DENETÇİSİ HÜSEYİN YÜRÜK'ÜN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

11. Başvuranların iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; başvuru konusuna ilişkin “Ret Karar Önerisi” Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden

12. Başvuru, brüt yüzölçümü 200 m² yi geçmeyen tek meskene tanınan indirimli emlak vergisi oranından yararlanma talebi hakkındadır.

13. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrası, 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 dâhil) halinde, bu meskenleri bakımından indirimli emlak vergisi oranından (2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, bu bağlamdaki emlak vergisi oranı % 0 olarak belirlenmiştir) yararlanabileceklerini hükme bağlamıştır.

14. Söz konusu düzenlemeyle, emlak vergisine konu olacak konutun “brüt alanı 200 m2 yi aşmayan tek mesken” olması halinde, indirimli emlak vergisi oranının gündeme gelebileceği açıkça ortaya konulmuştur. Ancak “brüt m2”nin tam olarak neyi işaret ettiği hususuna, 1319 sayılı Kanunda yer verilmemiş olup bu belirlemeye alt düzenleyici işlemler marifetiyle açıklık getirilmeye çalışılmıştır.

15. 14 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, emlak vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde brüt (dıştan dışa) yüzölçümün dikkate alınacağı; dairenin brüt yüzölçümünün, dış duvarlar arasındaki mesafeler itibariyle m2 cinsinden bulunacak alan olduğu; dairenin dıştan dışa yüzölçümünün kesin olarak bilinemediği hallerde, net alanının % 25 fazlasının brüt alan olarak bildirilebileceği ve bu suretle tespit edilen brüt alanın, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müstemilatın yüzölçümünü de içerdiği belirtilmiştir. Yani brüt alanın kesin olarak bilindiği hallerde, buna itibar edilmesi öngörülürken, aksi durumlarda, net alanın % 25 fazlasının hesaplanmasıyla bulunan yüzölçümün brüt alan olarak kabul edilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. **Bununla birlikte, 6 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğiyle de, kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakil olarak tasarrufu mümkün olmayan yerler (çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj vb.) için, vergi değeri takdir edilmeyeceği ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle beraber değerlendirme konusu yapılacağı hususları düzenlemeye konu edilerek, ortak kullanıma ayrılan yerlerin de vergi değerinin belirlenmesinde kullanılması gerektiğine değinilmiştir.**

16. Her iki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, brüt alanın ortak kullanıma ayrılan yerlerin yüzölçümünü içermek zorunda olduğu ile % 25 lik oran uygulamasının, sadece brüt alanın kesin olarak bilinemediği durumlar için geçerli olduğu sonuçlarına ulaşılabilmektedir.

17. Başvuru ele alındığında ise; indirimli emlak vergisi oranından yararlandırılmama işleminin, başvuranların hisse sahibi olduğu konutun brüt alanının 200 m2 yi aşması gerekçesine dayandığı görülebilmektedir. Bu kapsamda, Kadıköy Belediye Başkanlığının Kurumumuza ilettiği yazıda, söz konusu konutun bulunduğu binanın, toplam konut inşaat alanının 3.167 m2 olduğu; başvuruya konu dairenin net alanının, 141,80 m2 olduğu; tüm ortak kullanım alanının, 1.982 m2, bunun başvuranların konutuna isabet eden kısmının ise, 66,06 m2 olduğu belirtilmiştir. Bu veriler, Belediye Başkanlığından temin edilen yapı ruhsatı ile Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden de (TAKBİS) teyit edilmiştir. Ayrıca ilgili idare, brüt alanı belirlerken, ortak kullanım alanından bahse konu daireye düşen kısmın da dikkate alındığını zikretmiştir.

18. Söz konusu bilgiler, 141,80 m2 net alana 66,06 m2 lik ortak kullanım alanının eklendiği ve bu suretle 200 m2 yi aşan brüt alanın bulunduğu; bu alanların, konutun bulunduğu binanın yapı ruhsatındaki verilerden elde edildiği; dolayısıyla da brüt alanın bilinmemesi gibi bir durumun söz konusu olmadığı ve % 25 lik oranın uygulanmasının imkân dâhilinde bulunmadığı hususlarına açıklık getirmektedir. **Bu bakımdan, başvuruya konu konutun brüt alanının 200 m2 yi aşmasından kaynaklı indirimli emlak vergisi oranından yararlandırılmama işleminde hukuka aykırılık tespit edilememiştir.**

19. Buna ek olarak, başvuruya konu konuta hisseli surette malik olunmasının başvuranların talebine bir etkisi bulunmamaktadır. Zira 1319 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde getirilen imkânın, hisseli de olsa tek meskenin brüt alanının 200 m2 yi aşmaması halinde gündeme gelebileceği açıktır. **Nitekim Gelir İdaresi Başkanlığının Kurumumuza ilettiği 13/06/2018 tarihli ve ... sayılı yazısında da, “...mükelleflerin brüt 200 m2’yi geçen tek meskene veya tek meskende hisseye sahip olmaları durumunda ise, indirimli bina vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanabilmeleri mümkün bulunmamaktadır” ifadelerine yer verilerek, benzer bir değerlendirme yapılmıştır.**

20. Yukarıdan beri anlatılan hususlar, başvuranların iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte ele alındığında; indirimli emlak vergisi oranından yararlandırılmama işleminde hukuka aykırılık tespit

edilmemiştir.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden

21. İyi yönetim ilkelerine, 28/03/2013 tarihli ve 28601 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup;

21.1. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirmeler neticesinde, başvuru konusuyla ilgili olarak başvuranlara kısa sürede ve gerekçeli olarak cevap verildiği; bu suretle **"makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması ve kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi"** ilkelerine uygun davranıldığı tespit edilmiştir. Ancak başvuranlara iletilmiş olan yazıda idarenin bu kararına karşı hangi sürelerde hangi mercilere başvurulabileceğinin gösterilmediği anlaşıldığından, "karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi" **ilkesine uygun davranılmadığı** tespit edilerek bahse konu ilkeye uygun davranılması önerilmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

22. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, bu Ret Kararının başvurana tebliğ tarihinden itibaren, **ilgili idarenin işlemine karşı** (varsa) dava açma süresinden arta kalan süre, kaldığı yerden işlemeye devam edecek olup İstanbul Vergi Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre **BAŞVURUNUN REDDİNE;**

Ret Kararının **BAŞVURANLARA ve KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA** tebliğine,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

Şeref MALKOÇ

Kamu Başdenetçisi

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA