

Beyan Edilen Değerin Maddi Delillere Göre Tespit Edilen Rayiç Bedelden Düşük Olması

Bu görüş, mükellefin sahip olduğu bina ile ilgili olarak beyan ettiği değer, maddi delillere göre tespit edilen rayiç bedelden düşük olması halinde uygulanacak işlemlere ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.GEL.0.66/6685-4023/18217

Tarih: 10.05.1999

Konu: Emlak Beyanı hk.

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne)

.....tarafından Bakanlığımıza gönderilen 4.3.1999 tarihli dilekçe ve ekinin birer örneği ilişik olarak gönderilmiş, dilekçede ileri sürülen hususlarla ilgili olarak belirlenen Bakanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

1- Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin 29.7.1998 tarihinde yürürlüğe giren 4369 sayılı Kanunla değişik üçüncü fıkrasında, genel beyan dönemini

veya vergi değerini tadil eden sebeplerin mevcudiyeti halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda emlak vergisi matrahının Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle bulunacağı belirtilmiştir.

Bu itibarla, adı geçenin 1999 yılında satın aldığı binanın 1999 yılı emlak vergisi matrahını 1998 yılında beyan edilen matrahın, 1998 yılına ait yeniden değerleme oranı olan %77.8 oranında artırılarak hesaplanması gerekir. Bu matrah üzerinden 1999 yılı için ödenecek bina vergisinin ise binayı satan kişinin ödemesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu binanın alım satımında ödenmesi gereken tapu harcının, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a maddesine göre, devir ve iktisap bedelinin emlak vergisi tarhına esas olan değerden fazla olması halinde ise devir ve iktisap bedeli üzerinden alınması gerekir.

Ancak, devir ve iktisap bedelinin emlak vergisi tarhına esas olan değerden az olması halinde, bu değerin de tapu senedinde ayrıca gösterilmesi mümkün bulunmamaktadır.

2- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33/6 ncı maddesinde, bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi vergi değerini tadil eden sebep sayılmış , 23/c maddesinde bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vukubulduğu bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine (ilgili belediyeye) değişiklik nedeniyle emlak vergisi beyannamesi verileceği belirtilmiştir. Aynı Kanunun 9/b maddesinde de bu Kanunun 33 üncü maddesinin 1-7 numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bina vergisi mükellefiyetinin, bu değişikliklerin vukubulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişik 32 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, mükelleflerin beyanının maddi delillere göre tespit edilen rayiç bedelden düşük olması halinde, rayiç bedelle tarhiyata isas değer arasındaki fark üzerinden ceza uygulanmaksızın ikmalen vergi tarh olunacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, mükellefin 1999 yılında satın aldığını belirttiği bina için 1999 yılının sonuna kadar ilgili belediyeye değişiklik nedeniyle emlak(bina) vergisi beyannamesi vermesi ve 2000 yılından itibaren de bina vergisi mükellefiyetinin başlaması gerekmektedir.

Mükellef vereceği emlak vergisi beyannamesinde, satın aldığı binanın normal alım-satım bedelini beyan edecektir. Ancak, mükellefin beyan edeceği değerin, Emlak Vergisi Kanununun 10 ve 20 ncı maddesi hükmüne göre hesaplanan asgari ölçüde tespit edilen

değerden düşük bulunması halinde, beyan ettiği değer asgari ölçüde tespit edilen değere yükseltmek suretiyle tarhiyata esas alınacaktır.

Ayrıca, mükellefin sahip olduğu bina ile ilgili olarak beyan ettiği değer, maddi delillere göre tespit edilen rayiç bedelden düşük olması halinde, rayiç bedelle tarhiyata esas değer arasındaki fark üzerinden cezasız ikmalen vergi tarh edilmesi gerekir.

Buna göre, adı geçenin satın aldığı bina ile ilgili olarak tapu senedinde devir ve iktisap bedeli olarak gösterilen değer, maddi delil olarak kabul edileceğinden, bu değer ile emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değer arasında fark bulunması halinde bu fark üzerinden mükellef adına 2000 yılı için ikmalen cezasız bina vergisinin tarh edileceği tabiidir.

Bilgi edinilmesini, konu hakkında Bakanlıkları görüşünün belirlenerek, mükellefe veBaşkanlığına gerekli duyurunun yapılmasını arz ederim.

Bakan a.

Daire Başkanı

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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