

Emlak Vergisi Beyannamesi Vermeyen Satıcı Adına İhale Bedeli Üzerinden Emlak Vergisi Tarh Edilip Edilemeyeceği

Bu görüş, ihale bedeli üzerinden satılan taşınmazın, genel beyan dönemi nedeniyle emlak vergisi vermeyen satıcı adına ihale bedeli üzerinden emlak vergisi tarh edilip edilmeyeceğine ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.66/6664-949/29108

Tarih: 29.05.2001

Konu: İhale bedeli üzerinden satılan taşınmazın, genel beyan dönemi nedeniyle emlak vergisi vermeyen satıcı adına ihale bedeli üzerinden emlak vergisi tarh edilip edilmeyeceği hk.

..... BAKANLIĞI

(Hukuk İşleri Genel Müdürlüğüne)

İlgi: tarih vesayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, 2001 yılında ihale yoluyla satılan taşınmaz için 1998 yılı genel beyan dönemi nedeniyle emlak vergisi beyannamesi vermeyen satıcı adına ihale bedeli

zerinden 1998, 1999 ve 2000 yıllarına ait emlak vergisi tarh edilip edilemeyeceği hususundaki Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Bina ve arazi vergisinin matrahı, vergi değeridir. Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre vergi değeri gayrimenkulün rayiç bedeli olarak belirlenmiştir. Rayiç bedeli ise, gayrimenkulün normal alım satım bedelidir.

Buna göre mükelleflerin Emlak vergisi beyannamelerinde sahip oldukları bina, arsa ve arazilerin normal alım satım bedelini beyan etmeleri gerekmektedir. Ancak, mükelleflerin beyan ettikleri değerin Emlak Vergisi Kanununun 10 ve 20 nci maddeleri hükümlerine göre asgari ölçüde tespit edilen değerlere göre hesaplanan değerlerden düşük bulunması halinde, beyan edilen değerlerin asgari ölçüde tespit edilen değerlere yükseltilmek suretiyle tarhiyata esas alınması gerekmektedir. Diğer taraftan, Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişik 32 nci maddesinde, ek süreye zaten beyanname verilmemesi halinde verginin bu Kanun hükümlerine göre idarece tarh edileceği ve beyannamesini ek süreye zaten vermeyen mükellefler adına vergi ziyai cezası kesileceği hükme bağlanmıştir. (1998 ye önceki yıllar için ağır kusur cezası uygulanmaktadır.)

Emlak Vergisi Kanununun 4444 sayılı Kanunla değişik 29 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında ise, genel beyan dönemi veya vergi değerini tadil eden sebeplerin mevcudiyeti halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda emlak vergisi matrahının, her yıl, bir önceki yıl matrahının Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı (1999 yılı için yeniden değerleme oranı) nispetinde artırılmak suretiyle bulunacağı belirtilmiş, aynı maddenin beşinci fıkrasında da ek süreye rağmen beyanname verilmemesi halinde, 32 nci maddeye göre belirlenen matrahlar hakkında da aynı işlemin yapılacağı, dolayısıyla her yıl bir önceki yıl matrahının aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılmak suretiyle bulunacağı belirtilmiştir.

Bu açıklamalara göre, 2001 yılında ihale yoluyla satılan arsa ile ilgili olarak 1998 yılı genel beyan döneminde Emlak vergisi beyannamesi verilmediğinden, arsa ile ilgili 1998 yılı vergisinin, arsanın bulunduğu yer için 1998 yılı genel beyan döneminde takdir komisyonunca takdir edilmiş bulunan asgari ölçüde arsa birim metrekare değeri ve arsanın büyüklüğü dikkate alınarak hesaplanacak asgari beyan değeri üzerinden hesaplanması gerekir. Genel beyan dönemini takip eden 1999 yılı vergisinin ise 1998 yılı matrahının yeniden değerleme oranında, 2000 ve 2001 yılı vergi matrahlarının da bir önceki yıl vergi matrahlarının yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılarak hesaplanması gerekmektedir. Dolayısıyla, 2001 yılında ihale yoluyla satışı yapılan arsa için 1998 yılı genel beyan döneminde beyanname vermeyen mükellef adına ihale bedeli

esas alınarak 1998, 1999, 2000 ve 2001 yılı için tarhiyat yapılması mümkün değildir.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Kanunun 33/6 ncı maddesinde, bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu, 23/c maddesinde bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı Vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde değişikliğin vukubulduğu bütçe yılı içerisinde taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye Emlak vergisi beyannamesi verileceği, 9/b ve 19/b maddelerinde de bu Kanunun 33 üncü maddesinin 1-7 numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin bu değişikliklerin vukubulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 27.03.2001 tarihinde ihale yoluyla satılan taşınmaza ait 2001 yılı sonuna kadar emlak vergisi mükellefiyetinin satıcı olmakla, alıcının ise 2001 yılı sonuna kadar emlak vergisi beyannamesini vermesi ve mükellefiyetinin 2002 yılından itibaren başlaması gerekir.

Öte yandan, 1998 yılı genel beyan dönemine ilişkin emlak vergisi beyannamesini ek süreye rağmen vermeyen mükellef adına 1998 yılı için ağır kusur cezası, 1999, 2000 ve 2001 yılları için ise vergi ziyai cezası kesilmesi gerekmektedir. Ayrıca 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 112 nci maddesine göre idarece yapılacak tarhiyatla ilgili olarak da, verginin ait olduğu dönemin normal vade tarihinden itibaren, son yapılan tarhiyatın tahakkuk tarihine kadar geçen süre için gecikme faizi uygulanacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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