

Mükelleflerin Beyan Ettiği Arazinin İstisna Tutarı ile Vergi Oranı

Bu görüş, mükelleflerin beyan ettiği arazinin istisna tutarı ile vergi oranına ilişkindir.

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı: B.07.0.GEL.0.66/6685-3998/11610

Tarih: 22.03.1999

Konu: Mükelleflerin beyan ettiği arazinin istisna tutarı ile vergi oranı hk.

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne)

..... İli Belediye Başkanlığının 26.11.1998 tarih v e sayılı yazısının bir örneği ilişikte gönderilmiş olup, yazıda tereddüt edilen hususlarla ilgili Bakanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

1. Kısıtlı vergi uygulaması 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30 uncu maddesine istinaden hazırlanan ve 17.11.1986 tarih, 19284 sayılı ve 15.05.1987 tarih, 19461 sayılı Resmi Gazete'lerde yayımlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" esaslarına göre yürütülmektedir.

Söz konusu yönetmelik hükümlerine göre imar planında jeolojik ve topografik nedenlerle yapılaşma yasağı getirilen arsalar için kısıtlı vergi uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, Emlak Vergisi Kanununun 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında, "Kanunların verdiği yetkiye dayanılarak tasarrufu yasak edilen arazinin vergisi, mükelleflerce keyfiyetin vergi dairesine bildirilmesi veya vergi dairesince re'sen tespit edilmesi üzerine, yasaklama tarihini izleyen taksitlerden itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaz." hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla, imar planında jeolojik ve topografik nedenlerle yapılaşma yasağı getirilen arsaların vergisinin, yasaklama tarihini izleyen taksitten itibaren bu hallerin devam ettiği sürece alınmaması gerekmektedir.

2. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişik 8 inci maddesinde, meskenlerde bina vergisi oranının binde bir olarak uygulanacağı, Bakanlar Kurulunun, Türkiye sınırları içinde tek meskeni olup, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret bulunanların veya bunlardan kendileri üzerine kayıtlı meskeni olmayanların anılan kurumlardan aylık almayan ve herhangi bir geliri de bulunmayan eşlerinin aynı nitelikteki meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkili olduğu, bu hükmün yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım ile şehitlerin, dul ve yetimlerine ve gazilere ait tek meskenleri hakkında da uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Bakanlar Kurulunca bu yetki kullanılmış ve 01.12.1998 tarih ve 23450 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 98/12031 sayılı Bakanlar kurulu Kararı ile yukarıda belirtilen şartlarla Türkiye sınırları içinde sahip olunan tek mesken binasına ait bina vergisi oranı 1999 yılı için sıfıra indirilmiştir.

Mükelleflerin Türkiye sınırları içinde sahip oldukları tek mesken dışında gelir getirmeyen arsa, ahır, samanlık veya depoya sahip olmaları indirimli bina vergisi oranının uygulanmasına engel teşkil etmemektedir.

Bu itibarla, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun değişik 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında yazılı şartları taşıyan mükelleflerin gelir getirmeyen ahır, samanlık veya depoya sahip olmaları halinde de indirimli vergi oranından yararlandırılmaları gerekir.

3. Emlak Vergisi Kanununun 8 ve 18 inci maddelerinde 4369 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle binde 5 olan bina vergisi oranı, binde 2'ye meskenlerde binde 4 olan vergi

oranı binde 1'e, binde 6 olan arsa vergisi oranı binde 3'e ve binde 3 olan arazi vergisi oranı da binde 1'e indirilmiştir.

Bu hükme göre, 29.07.1998 tarihinden itibaren yeni verilecek beyannameler ile beyanını yenileyen mükelleflerin beyanları üzerine tarh olunacak bina vergisi konutlarda binde 1 oranı dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Ancak, 4369 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesine göre, gerek beyanını yenileyen, gerekse 29.07.1998 tarihinden itibaren yeni beyanda bulunan mükellefler adına 1998 yılı için tarh edilecek verginin, asgari değerler üzerinden Emlak Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişmeden önceki hükümlerine göre hesaplanacak vergiden düşük olamayacaktır. Bu uygulama sadece 1998 yılı için geçerli bulunmaktadır.

Öte yandan, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin 4369 sayılı Kanunla değişik üçüncü fıkrasına göre, genel beyan dönemini 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 değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanması gerekmektedir.

Buna göre, mükelleflerin sahibi bulundukları taşınmazların 1999 yılına ait emlak vergisi matrahı, 1998 yılı emlak vergisi genel beyan dönemi nedeniyle verdikleri emlak vergisi beyannamelerinde beyan ettikleri matrahın 1998 yılına ait % 77.8 nispetindeki yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunacaktır. Mükelleflerin 1999 yılında ödeyecekleri emlak vergisi ise, bu suretle tespit edilmiş matraha mesken binaları için binde 1, diğer binalarda binde 2, arsalarda binde 3 ve arazilerde binde 1 oranı uygulanarak hesaplanacaktır.

4. Bilindiği gibi, 4369 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazileri (arsalar hariç) ile ilgili 1.000.000 liralık istisna tutarı 29.07.1998 tarihinden itibaren 250.000.000 liraya yükseltilmiştir.

Bu çerçevede, 4369 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi hükmü uyarınca, mükelleflerin beyan ettiği rayiç bedel tutarından 250 milyon liralık istisna tutarı düşülerek binde 1 oranında arazi vergisi hesaplanacaktır. Ancak bu suretle 1998 yılı için hesaplanacak vergi, asgari beyan değerinden 1 milyon liralık istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden binde 3 oranında hesaplanacak arazi vergisinden az olamayacaktır.

Buna göre, ilgi yazınızda yer alan örneğe göre 250 milyon lira rayiç bedel beyanında

bulunan mükellefin beyanından 250 milyon liralık istisna tutarının düşölmesinden sonra matrahı çıkmamakta, dolayısıyla vergi doğmamaktadır. Ancak, geçici 2 nci madde hikmüne göre, bu mükellefin 1998 yılı için ödeyeceği vergi, asgari beyan değeriinden 1 milyon liralık istisna tutarı düşölmesinden sonra kalan tutar üzerinden binde 3 oranında hesaplanacak tutar olacaktır.

Bilgi edinilmesini, konu hakkındaki Bakanlıkları görüşünün belirlenerek gerekli duyurunun yapılmasını arz ederim.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

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