

2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale edilen dükkanların bina vergilerin, ihale bedeli üzerinden mi yoksa 4 yılda bir belirlenen ve yeniden değerlendirme oranının yarısı üzerinden güncellenen emlak vergi değeri üzerinden mi tahakkuk ettirileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.27.40.01-175[16-515-1]-6897
Tarih	22.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

GAZİANTEP VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : 16700543-175[16-515-1]-6897 22/02/2016

Konu : Bina Vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eki yazınızda, Belediyeniz tarafından ...Mahallesinde 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa istinaden yaptırılan oto sanayi sitesindeki 1016 adet dükkanın 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale edilerek büyüklüğüne ve konumuna göre farklı bedellerle ilgililere satıldığı belirtilerek, dükkanların bina vergileri tahakkuk ettirilirken ihale bedeli üzerinden mi yoksa 4 yılda bir belirlenen ve yeniden değerlendirme oranının yarısı üzerinden güncellenen emlak vergi değeri

üzerinden mi bina vergisi alınması gerektiği hususunda bilgi verilmesi talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, Maliye ve Bayındırlık ve İskan (Çevre ve Şehircilik) Bakanlıklarının 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve ilân edeceği, (b) fıkrasında ise, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde, "*Vergi değeri*;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur." hükmü yer almaktadır.

1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde de, bina vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 inci maddesinde bina vergisinin ilgili belediye tarafından 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verilmediği tarihte 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, bina vergisinin; takdir komisyonlarınca takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi esaslarına göre hesaplanacak vergi değeri üzerinden hesaplanarak tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.