

İcraen ve cebren satışa konu olan taşınmazlarla ilgili olarak alıcıya ait emlak vergisi hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.66/6685-5249-45921
Tarih	05.05.2008

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.66/6685-5249 05/05/2008*45921

Konu:

SİVAS VALİLİĞİNE

(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

İlgi: 22/04/2008 tarihli ve B.07.4.DEF.0.58.10/2008-5-3/2722 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız eki, Sivas Belediye Başkanlığının 17/04/2008 tarihli ve 2472 sayılı yazısının incelenmesinden, 2008 yılı emlak vergi değeri 123.000 YTL olan ve 2008 yılında açık artırma suretiyle 720.000 YTL'ye satılan arsanın emlak vergisine esas matrahı ile, 2008 yılı emlak vergi değeri 346.000 YTL olan taşınmazın aynı yılda açık artırma suretiyle 3.015.000 YTL'ye satılması üzerine alıcının emlak vergisine uygulanacak emlak vergi matrahının hangi değer olacağı hususunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek, bu konularda bilgi verilmesi istenilmektedir.

Bilindiği gibi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33/6 ncı maddesinde bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu, 9/a ve 19/a maddelerinde bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında

yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu, aynı maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı halde ise bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 29 uncu maddesinde de,

"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.

...

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

..." hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla, 2008 yılında icraen ve cebren satışa konu olan taşınmazlarla ilgili olarak alıcıya ait emlak vergisi mükellefiyetinin başladığı yıl olan 2009 yılı vergi değerinin, alım satım bedeli değil, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin yukarıda belirtilen hükmü esasları çerçevesinde hesaplanacak vergi değeri olması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre yapılmasını rica ederim.

Başkan a.

