

İhale bedeli üzerinden satılan taşınmazın, genel beyan dönemi nedeniyle emlak vergisi vermeyen satıcı adına ihale bedeli üzerinden emlak vergisi tarh edilememesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.66/6664-949/29108
Tarih	29.05.2001

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 29.05.2001

SAYI : B.07.0.66/6664-949/29108

**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)

İLGİ : 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 üzerinden 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 değer 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 yükseltmek 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 bağlanmıştır. (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 değerlendirme oranının yarısı (1999 yılı için yeniden değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme oranında, 2000 ve 2001 yılı vergi matrahlarının da bir önceki yıl vergi matrahlarının yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak hesaplanması gerekmektedir. Dolayısıyla, 2001 yılında ihale yoluyla satışı yapılan arsa için 1998 yılı genel beyan

