

83/6122 sayılı Karar uyarınca arazi olarak vergilendirilen taşınmazların beyanda bulunulması gereken yılı izleyen 5 yıl geçtikten sonra satılması halinde geriye yönelik arsa olarak vergilendirilmesinin mümkün olmadığı hakkında

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.66/6685-5082-54841
Tarih	18.06.2007

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.66/6685-5082-54841

Konu:

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) tarih ve sayılı yazımız.

b) tarih ve sayılı yazınız.

İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ve eklerinin incelenmesinden;

1.....'nin 1953 yılında veraset yoluyla sahip olduğu Mahallesinde tapunun Pafta..... ada veparselinde kayıtlı bulunan m2 arazideki 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" uyarınca arazi vergisi ödenen 57048/114096 hissesinin 5000/114096 lık kısmının 11/05/2005 tarihinde 'ye satılması üzerine bu Kararın 3/(d) maddesi uyarınca 2001-2005 yıllarına ait ikmalen arsa vergisi tarh edildiği,

2) Mükellefçe bu tarhiyat ile ilgili olarak süresinde vergi mahkemesinde dava açılmadığı ve düzeltme-şikayet talebinin de Belediye Başkanlığınızın 30/06/2005 tarih ve 539 sayılı yazısı ile reddedilmesi nedeniyle vergi mahkemesinde iptal davası açıldığı,

3) Vergi Mahkemesinin 25/11/2005 tarih ve Esas No: 2005/208, Karar No: 2005/376 sayılı Kararı ile, mükellef talebinin reddedilerek Belediye Başkanlığınızın davaya konu işleminin tasdik edildiği,

4) Mükellefin aynı konu ile ilgili olarak açtığı diğer davanın da, yine aynı Mahkemenin 29/09/2006 tarih ve Esas No: 2006/399, Karar No: 2006/359 sayılı Kararı ile incelenmeksizin reddedildiği,

anlaşılmaktadır.

Konuyla ilgili olarak Başkanlığımız Hukuk Müşavirliğinden alınan 16/05/2007 tarih ve B.07.1.GİB.0.00/0020-130 sayılı yazıda;

- 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Vergi Hatalarını Düzeltme" başlıklı üçüncü bölümünde yer alan 116 ncı maddesinde vergi hatasının, vergiye müteallik hesaplarda veya vergilemede yapılan hatalar yüzünden haksız yere fazla veya eksik vergi istenmesi veya alınması olarak tanımlandığı ve bu hataların, "Hesap Hataları" ve "Vergilendirme Hataları" başlığı altında 117-118 inci maddelerde iki ayrı grup halinde ele alındığı,

- Bu hükümlere göre, bir vergilendirme işleminde vergi hatasından söz edebilmek için ortada, açık biçimde vergi miktarında fazlalık veya eksikliğe ya da vergi yükümlülüğünün saptanmasına neden olan yanlışlıkların mevcut olmasının gerekli olduğu,

- Ortada açıkça vergi hatasının bulunduğu anlaşılamıyor ihtilafın halli hukuki bir yorumu gerektiriyorsa, bu takdirde Vergi Usul Kanununun 118 inci maddesinde belirtilen anlamda bir vergi hatasından söz etmenin mümkün olmadığı, nitekim konuyla ilgili yargı kararlarında da; hukuki bir sorun teşkil eden ve yasaların yorumu sonunda çözümlenebilecek nitelikte olan anlaşmazlığın vergi mahkemesinde dava yolu ile çözülmesi gerekirken düzeltme ve şikayet yoluna gidilmek suretiyle dava açılmasında isabet görülmediği,

- Vergi mahkemeleri, bölge idare mahkemeleri ve Danıştay'dan geçmiş olan muamelelerde hata bulunması halinde kararlar kesinleşmiş de olsa, yargı organlarının hata hakkında bir karar vermemiş olmaları kaydıyla, normal şekilde düzeltme yapılabilmesinin 213 sayılı Kanunun 125 inci maddesi hükmü

gereği olduğu, başka bir deyişle, yargı kararlarının kesinleşmesinden sonra dahi, anılan husus hakkında mahkemece hüküm kurulmamış olması şartıyla, vergiye müteallik hesaplarda veya vergilendirmede yapılan hatalar yüzünden haksız yere fazla veya eksik vergi istendiği veya alındığının hukuki değerlendirmeye ihtiyaç duyulmayacak şekilde açıklıkla anlaşılması halinde düzeltme hükümlerine göre işlem yapılmasının imkan dahilinde bulunduğu,

- Somut olayda yargı yerince, dava konusu edilen vergide yasaya aykırılık bulunup bulunmadığı yönünde irdeleme yapılmadığı, ortaya çıkan mevcut hukuki uyuşmazlığın herhangi bir kuşku ya da hukuki tartışmaya meydan bırakmayacak şekilde açık bir vergi hatası kapsamında değerlendirilememesi ve hukuki bir sorun teşkil etmesi nedeniyle, anılan hususların düzeltme şikayet yoluyla dava konusu edilmesinin mümkün bulunmadığı gerekçesiyle **davanın esasına girilmeden, usulden davanın reddine karar verildiği**, bu bağlamda, ikmalen tarh edilen verginin kanuna uygun bulunup bulunmadığı hususunda mahkemece verilmiş ve kesinleşmiş bir karardan söz edilemeyeceği,

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin atfı nedeniyle, bina ve arazi vergileri hakkında da 213 sayılı Kanun ile 6183 sayılı Kanun hükümleri uygulanacağından, 213 sayılı Kanunun 120 nci maddesi uyarınca, ilgili belediye tarafından alınan emlak vergisi ile ilgili olarak düzeltilmesi gereken bir hususun bulunması halinde, bu kapsamdaki işlemlerin ve dolayısıyla değerlendirmelerin ilgili belediye tarafından yapılması gerektiği,

açıklamalarına yer verilmektedir.

Konu Başkanlığımızca değerlendirilmiş ve görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı, belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin arsa sayılacağına Bakanlar Kurulu Kararı ile belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarih ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılması, ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmeleri öngörülmüştür.

Anılan Kararın 3 üncü maddesinde, 1 inci maddede açıklanan yerlerde bulunan arazi ve arazi parçalarının;

a) Zirai faaliyet dışında kullanıldıkları,

b) Boş tutuldukları,

c) Bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakıldıkları,

d) Beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde ahara devir ve temlik edildikleri,

takdirde arsa sayılarak, geçmiş yıl vergilerinin arsaya ait nispet üzerinden tarh, tahakkuk ve tahsil edileceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, emlak vergisi mükellefleri, genel beyan dönemleri ve vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana gelmesi halinde emlak vergisi beyannamesi vermekte idi.

4751 sayılı Kanunla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun "Beyanname Verme Süresi"ni düzenleyen 23 üncü maddesi, başlığı ile birlikte yeniden düzenlenmiş ve yapılan düzenleme ile 09/04/2002 tarihinden itibaren genel beyan esasında dört yılda bir gayrimenkul sahiplerinden beyanname alınması uygulaması kaldırılmış bulunmaktadır. Mükellefler sahibi bulundukları bina, arsa ve araziler için 09/04/2002 tarihinden itibaren genel beyanda bulunmayacaklar ve beyanname vermeyeceklerdir. Buna karşılık belirtilen kanun değişikliğiyle 09/04/2002 tarihinden itibaren, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana gelmesi halinde (bina, arsa ve arazinin satılması gibi) ilgili belediyeye emlak vergisi bildirimi verilmektedir.

Buna göre, arsa sayılan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının, beyanda bulunulması gereken (genel beyan dönemleri itibarıyla en son 1998, bildirimde ise bildirim verilmesi gereken) yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl geçtikten sonra bir başkasına devir ve temlik durumunda, devrin yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ilişkin ikmalen arsa vergisi tarhiyatı yapılması mümkün değildir.

Ancak, mükelleflerin satın aldığı ve emlak vergisi bildirimini verdiği parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesi uyarınca arsa kapsamına girmekte; ancak zirai faaliyette kullanılması nedeniyle arazi olarak vergilendirilmekte ise, bu taşınmazın bildirim verilmesi gereken tarihi takip eden yıldan itibaren 5 yıl içinde satılması halinde zamanaşımı süresi de göz önünde bulundurularak devrin yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ilişkin ikmalen arsa vergisi tarhiyatı yapılacağı tabiidir.

Bu itibarla,'nin 1953 yılında veraset yoluyla sahip olduğu ve 83/6122 sayılı Kararın 1 inci madde hükmü uyarınca arsa sayılan ancak, zirai faaliyette kullanıldığından araziye ait oran üzerinden vergilendirilmekte olan taşınmazdaki hissesinin bir kısmının en son beyan yılı olan 1998 yılını takip eden 5 yıldan fazla süre geçtikten sonra 2005 yılında satılması üzerine, anılan Kararın 3 üncü maddesinin son paragraf hükmüne göre, satışın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllar (2001-2005 yılları) için arsa vergisinin ikmalen tarh edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bu nedenle, söz konusu yıllara ilişkin olarak mükellef adına tarh olunan arsa vergisinin Belediye Başkanlığınızca düzeltilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini, gereğinin buna göre yapılmasını ve sonucunun Başkanlığımıza bildirilmesini rica ederim.

Başkan a.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026