

Taşınmaz mülkiyetinin mahkeme kararıyla kazanılması halinde emlak vergisi mükellefiyetinin başlangıç tarihi ve tapu harcının hangi bedel üzerinden ödneceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1796
Tarih	12.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-1796

12/10/2011

Konu : Taşınmaz mülkiyetinin mahkeme kararıyla kazanılması halinde emlak vergisi mükellefiyetinin başlangıç tarihi ve tapu harcının hangi bedel üzerinden ödneceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... ili, ... İlçesi, ... Mahallesinde bulunan ve tapunun ... ada, ... parsel sayısında kayıtlı m² alanlı taşınmazın zilyetlik nedeniyle tescili talebi ile ... Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan dava sonucu anılan Mahkemece verilen .../.../... tarihli karar ile taşınmazın müvekkilleriniz adına tapuya tesciline karar verildiği belirtilerek bu taşınmaza ait emlak vergisi mükellefiyetinin ne zaman başlayacağı; mükellefiyetin tescil kararının kesinleştiği .../.../... tarihi itibarıyla başlaması halinde geriye dönük emlak vergisi tahakkukunda 5 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanıp uygulanmayacağı ile anılan taşınmazla ilgili takdir edilen metrekare birim değerinin çok yüksek olması,

taşınmazın % 30'unun yeşil alan ve yola gitmesi ve imar planında sadece 2 kat inşaatı izin verilmesi nedeniyle bu taşınmazın emlak vergi değerinin altında satılması halinde tapu harcının hangi bedel üzerinden hesaplanacağı hususunda Başkanlığımızda görüşü sorulmaktadır.

1- EMLAK VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI:

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinde; "Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder..." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre, bir araziye malik gibi tasarruf edenler emlak vergisinin mükellefi olmakta ve emlak vergisini ödemesi gerekmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 113 üncü maddesinde, zamanaşımı, süre geçmesi nedeniyle vergi alacağının kalkması olarak tanımlanmış olup 114 üncü maddesinde de vergi alacağının doğduğu takvim yılını takip eden yılın başından başlayarak 5 yıl içinde tarh ve mükellefe tebliğ edilmeyen vergilerin zamanaşımına uğrayacağı belirtilmiştir.

Ancak, 1319 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesinde, "Bildirim dışı kalan bina ve arazinin vergi ve cezalarında zamanaşımı, bu bina ve arazinin bildirim dışı bırakıldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar." hükmü yer almaktadır. Bu hükme istinaden bildirim dışı kalan bina, arsa ve araziler için zamanaşımı bu taşınmazların bildirim dışı kaldığının idarece öğrenildiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlayacaktır.

Ayrıca, anılan mahkeme kararının tetkikinden, söz konusu gayrimenkule müvekkillerinizce uzun süredir malik gibi tasarruf edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, taşınmaza malik gibi tasarruf edilmesi durumunda, malik gibi tasarruf edildiği yılı takip eden yılın başından itibaren malik gibi tasarruf edenler bakımından vergiyi doğuran olay gerçekleşmektedir.

Öte yandan, 2801 sayılı Bazı Kamu Alacaklarının Özel Uzlaşma Yolu ile Tahsili Hakkında Kanun ile 1980 yılından önceki yıllara ait emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsilinden vazgeçilmiştir. Söz konusu taşınmaz 2010 tarihinde müvekkilleriniz adına tescil edilmekle birlikte 2801 sayılı Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, müvekkillerinizce bu taşınmaza malik gibi tasarruf edildiği yılı takip eden yıldan itibaren bu taşınmazla ilgili olarak emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekir.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (a) fıkrasında, "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 (kırak, taban sulak) itibariyle takdir olunan birim değerlere göre," hesaplanan bedelin vergi değeri olduğu hüküm

altına alınmıştır.

213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, "Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

...

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler çerçevesinde, arsa ve arazilere ait vergi değerinin, takdir komisyonlarınca takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa ve arazinin metrekare birim değeri ile mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak vergisi bildiriminde yer alan arsa ve arazinin yüzölçümünün (hisseli ise hisseye isabet eden kısmının) çarpılması suretiyle belediyelerce tespiti gerekmekte olup söz konusu taşınmazın emlak vergisi değerinin 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi hükmüne göre ilgili belediyece tespit edilmesi ve bu değer esas alınarak emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekmektedir.

Üsküdar Belediye Başkanlığından alınan bilgiden, Kandilli Mahallesi için takdir edilen arsa metrekare birim değerine ilişkin komisyon kararına karşı ticaret odası, ziraat odası, ilgili mahalle muhtarlığının dava açmadıkları ve komisyon kararlarının kesinleştiği anlaşılmış olup bu hususta Başkanlığımızca idari yönden yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinde, kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve arazinin vergisinin kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10'u oranında tahsil olunacağı, 9/10 unun ise tecil edileceği hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükme istinaden hazırlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik"in 2 nci maddesinde, "İmar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılmış olması sebebiyle üzerinde inşaat yapılmasına izin verilmeyen arsalar ile esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyen binaların tasarrufu kısıtlanmış sayılır." denilmektedir.

.... ili, ... İlçesi, Mahallesinde bulunan ve tapunun ...ada, ... parsel sayısında kayıtlı gayrimenkulün söz konusu yönetmelik hükümlerine göre imar planlarında yeşil alan ve yol olarak ayrılması (bu alanlara ayrılan kısmıyla sınırlı olmak üzere) nedeniyle kısıtlı olduğunun ilgili belediyeye ibrazı halinde imar planının kesinleştiği tarihi izleyen yılbaşından itibaren kısıtlı vergi uygulanması gerekmektedir.

2- HARÇLAR KANUNU UYGULAMASI:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde; "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir."; 63 üncü maddesinde, "Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlâk vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder.

Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.

Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında da; gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devralan için ayrı ayrı nisbi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, gayrimenkul satışında tapu harcının, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanması; gayrimenkulün satışında beyan edilen devir bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde aradaki farka isabet eden tapu harcının tarh edilmesi ve ceza uygulanması 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 özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

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