

Geçmiş dönemlere ait ödenmeyen emlak vergilerinde devreden ve devralanın müteselsil sorumluluğu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01[30-2012/1]-759
Tarih	14.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.02-175.01[30-2012/1]-759 14/08/2012

Konu : Ödenmeyen emlak vergilerinde devreden ve devralanın müteselsil sorumluluğu

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, İlimiz ... sok. No:... Alsancak adresindeki meskeni, 14/10/2011 tarihinde satın aldığınız ve ... Belediye Başkanlığına değişiklik bildirimi verdiğiniz, ancak taşınmazın önceki sahipleri tarafından işyeri olarak kiraya verilmesine rağmen verginin meskene ait değerler üzerinden ödenmesi nedeniyle emlak vergisi fark tahakkuku yapıldığı ve tarafınızdan ödenmesinin talep edildiği belirtilerek konu hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Konuya ilişkin olarak ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı ekinde alınan ve tarafınıza hitaben düzenlenen ... tarih ve ... sayılı yazıda, anılan taşınmazın ... tarihinde sahibi olan ... 'nin 10/8/2009 tarihinde ...'ye sattığı, bu kişinin de 19/11/2009 tarihinde ... Taah. San.ve Tic. Ltd. Şti.ne devrettiği, şirketin de 14/10/2011 tarihinde tarafınıza sattığı, bu tarihe kadar taşınmazın kullanım şeklinin

mesken olarak bildirerek emlak vergisinin bu yönde ödendiği, ancak taşınmazın işyeri olarak kullanılması nedeniyle Müdürlüklerince 24/10/2011 tarihinde tahakkuk zamanaşımı süresi de dikkate alınarak 2006-2009 yılları için ... adına, 2010-2011 yılları ise Taah. San.ve Tic. Ltd. Şti. adına fark emlak vergisi tahakkuku yapıldığı, eksik ödenen bu dönemlerle ilgili müteselsilen sorumlu olduğunuz hususunda tarafınıza bildirildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; Türkiye sınırları içinde bulunan binaların bu Kanun hükümlerine göre bina vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde de; bina vergisini, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerin ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde 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; 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin meydana geldiği bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmiş ise olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye emlak vergisi bildirim verileceği; 33 üncü maddenin 3 üncü fıkrasında da; bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu; 30 uncu maddesinin son fıkrasında ise devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden devreden ve devralanın müteselsilen sorumlu tutulduğu, devralanın mükellefe rücu hakkının saklı olduğu, tapu dairelerinin devir ve ferağ işlemini, işlemin yapıldığı ayı takip eden ayın 15 inci günü akşamına kadar ilgili belediyelere bildirmesi gerektiği hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, 17 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin "IV-Müşterek Hükümler" başlıklı bölümünün 3 üncü fıkrasında; "Bu değişiklik ile devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden devreden ve devralan için müteselsil sorumluluk esası getirilmiştir. Devralanın ödeyeceği vergiden dolayı devredene rücu hakkı saklı bulunmaktadır....." denilmiştir.

Bu hükümlere göre; bir meskenin kullanım tarzının işyeri olarak değiştirilmesi, vergi değerini değiştiren sebep olduğundan mükelleflerin söz konusu değişiklik için ilgili belediyeye bildirim vermesi gerekmekte olup bu gayrimenkulün satışa konu olması halinde ise satışın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden alıcı ve satıcılar müteselsilen (birlikte) sorumludurlar.

Devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin, devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisi ve gecikme zamlarının takip ve tahsil işlemlerine, asıl emlak vergisi mükellefi

ile bu vergi ve gecikme zamlarının ödenmesinden müteselsil sorumlu olan devralan adına 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 55 inci maddesi hükmü uyarınca ödeme emri düzenlenmek suretiyle başlanacaktır. Ancak, söz konusu amme alacağının müteselsil sorumluların herhangi birisinden tahsili halinde diğer borçlu hakkında takip işlemleri sonlandırılacaktır.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde, 1319 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin son fıkrası gereğince, işyeri olarak kullanılırken emlak vergisinin mesken olarak ödendiği söz konusu taşınmaz için satışın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait tahakkuk etmiş ya da sonradan tahakkuk ettirilmiş emlak vergilerinin ödenmesinde, diğer maliklerle beraber gayrimenkulün en son sahibi olarak şahsınız da müteselsilen sorumlu olacaktır. Ayrıca, sözü edilen taşınmaz ile ilgili olarak önceki dönemlere ait tarafınızca ödenen/ödenecek emlak vergileri için satıcıya rucu etmeniz mümkün bulunmakta olup satıcı ile aranızdaki uyuşmazlığın özel hukuk hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması 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