

Fazla Beyan edilen Emlak Vergisi Değerinin Düzeltilmesi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.27.40.01-175[17-515-286]-31619
Tarih	22.05.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Gaziantep Vergi Dairesi Başkanlığı

(Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü)

Sayı : 16700543-175[17-515-286]-E.31619

22.05.2018

Konu : Fazla Beyan edilen Emlak Vergisi Değerinin Düzeltilmesi Hk.

İlgi : 15/12/2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, şirketinizce 21.10.2015 tarihinde Hatay ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı, ... m2 büyüklüğündeki arsanın 3.019.480,00 TL bedelle satın alındığı, şirketiniz adına tescili yapılan arsanın 2016 yılı emlak (arazi) vergisi değerinin 592.000,00 TL olmasına rağmen 13.01.2016 tarihinde verilen emlak vergisi bildiriminde sehven 1.541.850,00 TL

olarak bildirildiği, taşınmazın 2018 yılı emlak vergisinin ilgili takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri esas alınarak tahakkuk ettirilmesi için şirketinizce ... Belediyesine yazı ile talepte bulunulduğu, ancak anılan Belediyenin ...-tarihli ve ... sayılı yazısı ile taşınmazın emlak vergisinin, bildirimde bulunulan tutar üzerinden hesaplanacağı yönünde görüş bildirildiği belirtilerek, 2018 yılı emlak vergisinin sehven beyan edilen 1.541.850,00 TL üzerinden mi yoksa 2017 yılında ilgili takdir komisyonunca takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri esas alınarak mı tahakkuk ettirilerek tarafınızdan tahsil edilmesi gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların bu Kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabi olduğu ile aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsadığı; 17 nci maddesinde, arazi vergisinin matrahının arazinin bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, arazi vergisinin ilgili belediye tarafından, dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, bu Kanunun 29 uncu maddesine göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirileceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun "*Vergi değeri*" başlıklı 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, arsa için vergi değerinin, 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) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun geçici 23 üncü maddesinde de takdir komisyonlarınca, 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin %50 fazlasının esas alınacağı, takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır.

Bununla beraber, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri; takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değer takdir kararların takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına, ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarına ve belediyelere imza karşılığında verileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme göre, 2017 yılında takdir komisyonlarınca, 2017/1 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde belirlenen usuller çerçevesinde, bina, arsa ve araziler için 2018 ila 2021 yıllarına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri karara bağlanmıştır.

Bu itibarla, ilgili Belediyece 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesi de göz önünde bulundurularak, bu Kanunun 29 uncu maddesinde belirtilen hüküm ve esaslara göre, bahse konu arsanın 2018 yılına ilişkin emlak vergi değerinin hesaplanması ve bu değer esas alınarak emlak (arazi) vergisinin tarh ve tahakkuk ettirilip, tarafınızdan tahsil edilmesi 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