

Sirküler Tarihi : 17.07.2006
Sirküler No : 2006/078

2006 YILI EMLAK VERGİSİ TUTARLARININ DÜZELTİLMESİ İMKÂNINI GETİREN 5538 SAYILI KANUNLA YAPILAN VERGİSEL DÜZENLEMELER

5538 sayılı “Bütçe Kanunlarında Yer Alan Bazı Hükümlerin İlgili Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelere Eklenmesi ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 12.7.2006 tarih ve 26226 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunla bazı vergisel düzenlemeler de yapılmış olup, aşağıda Kanunun sadece vergisel hükümleri özet olarak açıklanacaktır.

1. EMLAK VERGİSİ TAKDİRLERİ GÖZDEN GEÇİRİLECEKTİR:

1.1. Yapılan Düzenleme:

Bilindiği gibi 2006 yılına ilişkin emlak vergisi tahakkukları, arsa ve araziler için takdir komisyonlarınca belirlenen asgari birim değerler esas alınmak suretiyle yapılmıştır. Bu suretle tahakkuk ettirilen vergilerin birinci taksidinin Mayıs 2006 ayı sonuna kadar ödenmiş olması gerekmektedir. Yapılan takdirler 2007, 2008 ve 2009 vergilerini de etkileyecektir. Çünkü takdirler 4 yıl için yapılmakta, takdirin geçerli olduğu ilk yılı izleyen yıllarda değerler yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılmak suretiyle uygulanmaktadır.

Takdir komisyonlarınca 2006-2009 yılları için belirlenen değerlerin çeşitli nedenlerle birçok yerde çok yüksek olmasının yarattığı tepkiler ve eleştiriler üzerine, 5538 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa geçici 22 nci madde eklenmek suretiyle emlak vergisi tutarlarının düzeltilmesi (düşürülmesi) imkânı doğmuştur. Söz konusu geçici madde hükmü şöyledir:

"GEÇİCİ MADDE 22- Takdir Komisyonlarınca 2005 yılında yapılan arsa ve arazilere ait asgarî ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, anılan komisyonlarca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgarî ölçüde birim değerlerinde düzeltmeye gerek görülenler yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanır. Bu kararlar hakkında, büyükşehir belediyesi bulunan illerde 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmü uygulanır.

Takdir kararlarından; 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 ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile belediyelere imza karşılığında verilir. Kendilerine karar tebliğ edilmiş bulunan daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmasında ve bu dava üzerine verilen kararlar aleyhine Danıştaya başvurulmasında 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkraları hükümleri uygulanır.

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre ilgili belediyelerce 2006 yılının Kasım ayı içinde bu maddeye göre hesaplanacak emlak vergisinden, 2005 yılında yapılan asgarî ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri ile 2006 yılına ait bina metrekaresi normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi mahsup edilir ve kalan tutar 2006 yılının Kasım ayı içinde ikinci taksit olarak ödenir. 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisinin birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az olması halinde aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin ilgili belediyeye olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilir. Borcun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunur. Emlak vergisi ödenmemiş ise tahakkuktan terkin edilir.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

1.2.Yürürlük Tarihi ve Düzeltilecek Kararların Nasıl Tespit Edileceği:

Geçici 22 nci madde 12 Temmuz 2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Buna göre emlak vergisi ile ilgili takdir komisyonları bu tarihten itibaren 30 gün içinde (yani 11 Ağustos 2006 akşamına kadar) 2006-2009 yıllarına yönelik takdirlerini gözden geçirip, **düzeltmeye gerek gördüklerini** yeniden takdir edeceklerdir. Büyükşehir belediyesi bulunan illerde bu takdirler merkez komisyonlarının da denetiminden geçecek, gerekirse yeniden karar verilmek suretiyle düzeltilecektir.

Merkez komisyonlarının da denetiminden geçen takdir kararlarından; arsalarla ait olanlar, takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere; araziye ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilecektir.

Maliye Bakanlığı çıkardığı 14.2.2006 tarihli 2006/1 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi ile yeniden takdir sürecini başlatmış ve

- Komisyonların kuruluşu,
- Yeniden takdirlerde uyulacak esaslar,
- Takdir komisyonlarınca yapılacak işlemler,
- Belediyeler tarafından yapılacak işlemler,
- Vergi dairesi başkanlıkları veya defterdarlıklar tarafından yapılacak işlemler,
- Takdir komisyonu kararlarının dava konusu olması halinde yapılacak işlemler

konusunda detaylı açıklamalar yapmıştır.

1.3. Dava Açma Hakkı:

Takdir komisyonu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları 15 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine de 15 gün içinde Danıştay'a başvurulabilir.

Her ne kadar emlak sahiplerinin dava açma hakkı bulunmasa da, dava açma hakkı bulunan kişi ve kurumları (özellikle muhtarlıkları) uyararak dava açılmasını sağlamaları mümkün bulunmaktadır.

1.4. Mükellef Başvurularının Önemi ve Düzeltilecek Kararların Sağlıklı Tespiti:

Geçici 22 nci madde, takdir komisyonların daha önce takdir etmiş oldukları değerleri incelemelerini ve **gerekli gördüklerini düzeltmelerini** öngörmektedir. Bu bakımdan komisyonların yüksek ve hatalı takdirler konusunda bilgilendirilmeleri/uyarılmalrı, düzeltilmesi gereken kararların doğru tespit edilebilmesi bakımından önem taşımaktadır. Emlak vergisi mükelleflerine bu aşamada önemli bir görev düşmektedir. Hatalı olduğunu düşündükleri takdirleri, nedenleriyle birlikte ilgili resmi birimlere (valilikler, belediyeler ve/veya defterdarlıklara) bildirirlerse, bu talepleri, yapılacak takdirler sırasında göz önünde

bulundurulabilir. Böylesi bir bilgilendirme girişiminin hiçbir olumsuz sonucu yoktur, aksine olumlu sonuç alınma ihtimali vardır.

1.5. Emlak Vergilerinin Yeniden Hesaplanması ve Eski Tahakkukların Düzeltilmesi:

Yeniden yapılacak takdirler esas alınarak hesaplanacak emlak vergisinden, ilk taksit olarak tahakkuk ettirilen emlak vergileri mahsup edilecek ve kalan tutarlar 2006 yılının Kasım ayı içinde ikinci taksit olarak ödenecektir. 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisinin birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az olması halinde aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde mükellefin ilgili belediyeye olan emlak vergisi ve diğer borçlarına mahsup edilecektir. Borcun bulunmaması halinde ise mükellefe nakden iade edilecektir. Emlak vergisi ödenmemiş ise fazladan tahakkuk ettirilmiş tutarlar tahakkuktan terkin edilecektir.

1.6. Sonuç:

2006 yılına ilişkin emlak vergilerinin düzeltilmesi imkânı doğmuştur. Her ne kadar, düzeltme sürecinde doğrudan mükelleflerin rolü bulunmasa da ilgili kişi ve kurumları etkileyerek ve telkinlerde bulunarak, gerek dava açma hakkı bulunanların dava açmalarının sağlanması, gerekse de takdir komisyonlarınca düzeltilecek kararların belirlenmesinde katkıda bulunmaları mümkündür.

2. LİMANLARA BAĞLANTI SAĞLAYAN DEMİRYOLU İNŞAATI, PROJELERİ VE MAL TESLİMATLARI DA KDV İSTİSNASI KAPSAMINA ALINMIŞTIR:

KDV Kanununun 13 üncü maddesinin (e) fıkrası, 5538 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle değiştirilerek, limanlar ve hava meydanları inşası, yenilenmesi ve genişletilmesi işleriyle ilgili mevcut istisnanın kapsamına limanlara bağlantı sağlayan demiryolu inşaatları, projeleri ve mal teslimatları da dahil edilmiştir. Ayrıca bu istisnadan genel bütçeli idarelerin de yararlandırılmasına imkân sağlanmıştır.

Maddenin eski ve yeni şekli aşağıda karşılaştırılmalı olarak gösterilmiş olup, değişiklik, 12.7.2006 tarihinden yürürlüğe girmiştir.

Eski Şekli	Yeni Şekli
e) Limanlar ve hava meydanlarının inşası, yenilenmesi ve genişletilmesi işlerini fiilen kendisi yapan veya yaptıran mükelleflere bu işlere ilişkin olarak yapılan mal teslimleri ve inşaat taahhüt işleri,	e) Limanlara bağlantı sağlayan demiryolu hatları , limanlar ve hava meydanlarının inşası, yenilenmesi ve genişletilmesi işlerini fiilen kendisi yapan veya yaptıran mükellefler ile genel bütçeli idarelere bu işlere ilişkin olarak yapılan mal teslimleri ve inşaat taahhüt işleri,

3. 5084 SAYILI KANUN UYARINCA KENDİLERİNE BEDELSİZ ARSA VEYA ARAZİ TAHSİS EDİLENLER 1 YIL İÇİNDE YATIRIMA BAŞLAMAK ZORUNDADIR:

Bilindiği gibi 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile belli bölgelerde yatırım yapan yatırımcılara, vergi ve sigorta primi teşviki ile enerji desteğinin yanı sıra bedelsiz arsa ve arazi de temin edilmektedir.

5538 sayılı Kanunun 22 nci maddesi ile, söz konusu Kanunun 5 inci maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmek suretiyle, kendilerine bedelsiz arsa veya arazi tahsisi edilen kişilerin belli bir süre içinde yatırıma başlamaları gerektiği, aksi takdirde tahsis edilen yerlerin geri alınacağı hükme bağlanmıştır.

"Bedelsiz tahsis edilen arsa ve araziler üzerinde, tahsisin yapılmasından itibaren bir yıl içinde yatırıma başlanılmaması halinde, bu arsa ve araziler üzerindeki tahsis, Maliye Bakanlığınca re'sen kaldırılır. Mücbir sebeplerin bulunması halinde bu bir yıllık süre altı aya kadar uzatılır."

Hüküm 12.7.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

4. SİVİL HAVA ULAŞIMINA AÇIK HAVA ALANLARI İLE BU HAVA ALANLARI BÜNYESİNDE YER ALAN TÜM TESİSLER 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNUNUN KAPSAMI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR:

5538 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmek suretiyle sivil hava ulaşımına açık havaalanları ve bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler 5216 sayılı Kanunun kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Eski Şekli	Yeni Şekli
4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığına ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumluluklar bu Kanun kapsamı dışındadır.	4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunuyla Sanayi ve Ticaret Bakanlığına ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumluluklar ile sivil hava ulaşımına açık havaalanları ve bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler bu Kanunun kapsamı dışındadır

Bu değişikliğin emlak vergisi açısından sonucu vardır. Çünkü Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesine göre 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde emlak vergisi oranları % 100 artırımlı uygulanmaktadır. Sivil hava ulaşımına açık havaalanları ve bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesislerin 5216 sayılı Kanunun kapsamı dışına çıkarılması, bu yerlerdeki gayrimenkuller için emlak vergisi oranlarının % 100 artırımlı uygulanamayacağı anlamına gelir. Bu hüküm de 12.7.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir

Diğer taraftan 5538 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanununun, "Belediyenin görev ve sorumlulukları" başlıklı 14 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmek suretiyle, sivil hava ulaşımına açık havaalanları ile bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler, 5393 sayılı Belediyeler Kanununun da kapsamı dışına çıkarılmıştır:

"Sivil hava ulaşımına açık havaalanları ile bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler bu Kanunun kapsamı dışındadır."

Saygılarımızla.