

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 06.12.2017
Sirküler No : 2017/091

2018 YILI İÇİN YAPILAN TAKDİRLERİN 2017 YILI İÇİN GEÇERLİ TUTARLARIN % 50 FAZLASINI AŞAN KISIMLARI EMLAK VERGİSİ HESABINDA DİKKATE ALINMAYACAKTIR (7061 SAYILI TORBA KANUN, MADDE 35)

Bilindiği gibi emlak vergisi, her dört yılda bir takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri üzerinden hesaplanmakta olup, arsanın üzerinde bina varsa, ilan edilen metrekare inşaat maliyeti, arsanın takdiri değeri üzerine eklenmek suretiyle bina vergi değeri bulunmaktadır. Bu şekilde bulunan ilk yıla ait emlak vergi değeri izleyen 3 yıl, bir önceki yıla ait değere, yeniden değerlendirme oranının yarısı eklenmek suretiyle revize edilmektedir.

2017/65 sayılı Sirkülerimizde açıklandığı üzere, 2017 yılı içinde 2018 yılında uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri yapılmıştır. Söz konusu Sirkülerimizde belirtildiği üzere, takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdir kararlarına karşı, kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının yanı sıra emlak vergisi mükellefleri de vergi mahkemesinde dava açma hakkına sahiptir.

2018 yılına ilişkin takdirlerin bazı bölgelerde fahiş olduğunu düşünen pek çok emlak vergisi mükellefi takdir kararlarının iptali ve/veya makul seviyelere indirilmesi istemiyle davalar açmıştır. Halen bu davalar görülmeye devam etmektedir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2017 yılında 8,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 160'den fazla ülkede bulunan 1.500 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 74.000'nin üzerinde kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

1. YAPILAN DÜZENLEME:

7061 sayılı Torba Kanunun 35 inci maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa aşağıdaki geçici madde ilave edilmek suretiyle, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, 2017 yılında uygulanan birim değerlerine göre artışının %50'yi geçmemesi sağlanmıştır:

“GEÇİCİ MADDE 23- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 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 metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.”

Bu düzenleme Kanunun yayım tarihi olan 5.12.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu maddenin gerekçesinde şu ifadeler yer almaktadır:

”Madde ile, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa geçici madde eklemek suretiyle takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin belirli bir yüzdesini geçmemesi sağlanmaktadır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında da bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında 2018 yılı için esas alınan birim değerleri üzerinden işlem yapılması amaçlanmaktadır.

Ayrıca, emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülüklerde de bu düzenleme ile belirlenen değerlerin dikkate alınacağı açıklanmaktadır.”

2. YAPILAN DÜZENLEMENİN 2018 YILI EMLAK VERGİSİ TAHAKKUKLARINA ETKİSİ:

Emlak Vergisi Kanununa göre, emlak vergileri dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak tarh edilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29 uncu maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan (yani yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılan) vergi, her yılın başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Emlak vergisi iki eşit taksitte ödenir. Birinci taksitin ödeme süresi Mart, Nisan ve Mayıs ayları, ikinci taksitin ödeme süresi ise Kasım ayıdır.

Bu genel bilgiler ve Emlak Vergisi Kanununa Torba Kanun ile eklenen geçici 23 üncü madde çerçevesinde, 2018 yılına ilişkin tarh ve tahakkuk işlemleri, takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılmış olup olmamasına göre aşağıda açıklandığı şekilde yapılacaktır.

2.1. Dava Açılmamış Olması Hali:

Takdir komisyonu kararları aleyhine 30 gün içinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise takdir edilen değerler kesinleşmiştir.

2018 yılı için takdir edilmiş değerler, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerin %50 fazlasını aşmıyorsa, takdir edilen değerler esas alınarak tarh ve tahakkuk işlemleri gerçekleştirilecektir.

2018 yılı için takdir edilmiş asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin emlak vergisinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50 fazlası esas alınacaktır.

2.2. Dava Açılmış Olması Hali:

Takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmakla birlikte esasa ilişkin bir karar verilmedikçe, takdir komisyonu kararlarının uygulanmasına devam edilecektir. Bu durumda, önceki bölümde açıklandığı şekilde takdir komisyonu kararı, 2017 yılı için uygulanan değerler ile karşılaştırılacak ve takdir edilen değerler ile 2017 yılı için uygulanan değerlerin % 50 artırılmış tutarından düşük olanı tarh işlemine esas alınacaktır.

Açılan davalar sonucu vergi mahkemelerince **takdir komisyonu kararının iptali yolunda** karar verilmiş olması halinde;

- İlgili valilerce temyiz konusu yapılması uygun görülmeyen kararlar için takdir komisyonlarının derhal toplanarak yeni bir karar vermesi,
- İlgili valilerce temyiz konusu yapılması uygun görülen vergi mahkemesi kararları için 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28 inci maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca gecikmeksizin işlem tesis edilmesi, bu sürenin hiç bir şekilde 30 günü geçmemesi, bu süre içerisinde vergi mahkemesi kararları göz önünde bulundurulmak suretiyle takdir komisyonlarınca derhal yeniden takdir yapılması,

gerekmektedir.

Bu takdirler, 2018 yılına ilişkin emlak vergisi tarh işlemlerinden önce yapılırsa, geçici 23 üncü madde göz önünde bulundurulmak, yani 2017 yılı değerlerinin % 50 fazlasını aşmamak üzere yeni takdir kararları vergi hesabına esas alınacaktır. Yeni takdirlerin 2018 yılına ilişkin emlak vergisi tarh işleminden sonra yapılması halinde, yine % 50 sınırı dikkate alınarak daha önce yapılan tahakkuklar düzeltililecektir.

Yeniden yapılacak takdirlerle ilgili takdir komisyonu kararları gerekçeli olacak ve gerekçede asgari ölçüdeki arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin vergi mahkemesi kararı dikkate alınarak belirlendiği açıklanacaktır.

Vergi mahkemesince takdir komisyonu kararları üzerine kısmen iptal, kısmen tasdik kararı verilmesi halinde, kararın iptal edilen kısmı için yukarıda belirtilen şekilde işlem yapılacaktır. Bu durumda takdir komisyonları sadece iptal edilen değerler hakkında karar vereceklerdir. Takdir komisyonu kararlarının tasdik edilen kısmının uygulanmasına devam edilecektir. Bu durumda da yukarıda belirtilen geçici 23 üncü madde düzenlemesi dikkate alınacaktır.

Vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlerin Danıştay'dan nihai karar alınincaya kadar uygulanmasına devam edilecektir.

Vergi mahkemesince verilen kararlar, takdir komisyonunca belirlenen değerleri belli bir oranda artırılması veya azaltılması veyahut yeni bir değer belirlemesi şeklinde **takdir kararlarını düzeltme yönünde ise takdir komisyonlarınca yeni bir takdir yapılmayacak, vergi mahkemesi kararları esas alınacaktır.** Bu durumda da yukarıda belirtilen geçici 23 üncü madde düzenlemesi dikkate alınacaktır.

3. YAPILAN DÜZENLEMENİN AÇILMIŞ DAVALARA ETKİSİ:

Açılan davalardan karar verilmeden önce feragat etmek mümkündür. Davadan feragat edilmesi durumunda ilgili belediyeler, yukarıda açıklandığı üzere 2017 yılı değerlerinin % 50 artırılmış hali ile takdir kararlarını mukayese ederek gerekli tarh ve tahakkuk işlemlerini yapacaklardır. 2017 yılı değerinin % 50 artırılmış halini makul bulanlar bu şekilde davadan feragat edebilirler.

Bu düzenlemeye rağmen davadan vazgeçilmemesi halinde dava görülmeye devam edilecektir. Bu yasal düzenlemenin davayı otomatik olarak sonlandırmak gibi bir sonucu bulunmamaktadır.

Bu şekilde devam eden davalarda, 2018 yılı tarh ve tahakkuk işleminden sonra verilecek olan kararlara göre tahakkuklar düzeltilecektir. Verilen karar;

- İptal kararı yönünde ise önceki bölümde açıklandığı şekilde yeni bir takdir işlemi yapılacaktır.
- Takdir kararını düzeltme yönünde ise yeni bir takdir yapılmayacak, mahkeme kararına göre tahakkuk düzeltilecektir.
- Takdir kararını onama yönünde ise herhangi bir düzeltme işlemi yapılmayacaktır. Bu durumda, takdir kararı emlak vergisi açısından 2017 yılı değerinin %50 fazlası ile hüküm ifade edecektir. Başka bir deyişle, takdir edilen değerler 2017 yılı değerlerinin % 50 fazlasından da yüksekse, kararın mükellef aleyhine olması gerekçe gösterilerek % 50'yi aşan kısım üzerinden emlak vergisi tarh edilemez. Geçici 23 üncü madde ile yapılan düzenleme, vergi mahkemesi ve nihai yargı kararının olumlu veya olumsuz olmasına bakılmaksızın uygulanmak zorundadır. Bu nedenle davaya devam etmenin dava masraflarına katlanmak dışında herhangi bir olumsuz sonucu olamaz.

Saygılarımızla.