



Denet Duyuru

Duyuru Tarihi : 20.07.2006
Duyuru No : DUYURU/2006-134
Duyurunun Konusu : 2005 YILINDA YAPILMIŞ OLAN TAKDİRLERİN YERİNE GEÇMEK ÜZERE YENİDEN YAPILACAK TAKDİRLERE İLİŞKİN 2006/1 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ

**T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı**

**SAYI : B.07.1.GİB.0.66/6650-150
KONU:-**

**EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ
Seri No:2006/1**

.....VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

12/07/2006 tarih ve 26226 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5538 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 22 nci maddede, "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 metrekare birim değerleri ile 2006 yılına ait bina metrekare 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." hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu madde hükmüne göre, 2005 yılında yapılmış olan arsa ve arazilere ait asgarî ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararları, 5538 sayılı Kanunun yayımlandığı 12/07/2006 tarihinden itibaren 30 gün içinde ilgili takdir komisyonları tarafından incelenerek düzeltilmesine gerek görülenler bu madde hükmüne göre düzeltilebilecektir.

2005 yılında yapılan takdirlerin yerine geçmek üzere yeniden yapılacak takdirlere ilişkin çalışmalarda aşağıda belirlenen usul ve esaslara uyulması gerekmektedir.

I- Komisyonların Kuruluşu

Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti, 01/03/2005 tarih ve B.07.0.GEL.0.66/6650-150/9793 sayılı 2005/1 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde açıklandığı şekilde, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre yeniden oluşturulacak arsa ve arazilere ait takdir komisyonları ile büyükşehir belediyesi bulunan illerde aynı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası uyarınca kurulacak merkez komisyonunca yapılacaktır.

II- Arsa ve Arazilere İlişkin Olarak Yapılacak Yeniden Takdirlerde Uyulacak Esaslar

Arsa ve arazilere ait takdir komisyonları, 2005 yılında yapılmış olan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararlarından düzeltmeye gerek görülenleri, 5538 sayılı Kanunla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 22 nci maddenin yürürlük tarihi olan 12.07.2006 tarihinden itibaren 30 gün içinde inceleyerek, arsa ve araziler için, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı 2005 yılındaki asgari ölçüde birim değerlerini yeniden takdir etmek suretiyle karara bağlayacaklardır.

Buna göre;

- 1) Arsa ve arazilere ilişkin olarak takdir komisyonlarınca 2005 yılında asgari ölçüde takdir edilmiş bulunan metrekare birim değerlerinin incelenmesi sonucu değiştirilmesi gerekli görülen değerler değiştirilecektir.
- 2) Takdir komisyonları, takdir işlemlerinin yapılması sırasında, 2005/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde "Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar" ve "Arazilere Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar"ı belirleyen bölümlerde yer alan açıklamaları da göz önünde bulunduracaklardır.
- 3) Bir cadde veya sokağın bir tarafının bir belediyeye diğer tarafının ise diğer bir belediyeye ait olması halinde, farklı takdir komisyonlarınca yapılacak takdirlere ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını en aza indirmek ve vatandaş mağduriyetini önlemek açısından, takdir komisyonları arasında gerekli eşgüdüm sağlanmak suretiyle uyumsuzlukların giderilmesine çalışılacaktır.
- 4) 2005 yılında yapılmış olan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin takdir komisyonu kararları aleyhine açılan davalar sonucu yargı mercilerince verilen kararlara göre kesinleşen değerlerin de takdir komisyonlarınca yeniden yapılacak değer tespitlerinde dikkate alınması gerekmektedir.
- 5) Gerekli görülen hallerde, takdir işlemleri yapılırken teknik elemanlardan da faydalanılacaktır.
- 6) Arsa takdirleri arsalara ait takdir komisyonu tarafından, arazi takdirleri ise arazilere ait takdir komisyonları tarafından yapılacaktır.
- 7) Takdir komisyonlarınca tespit edilecek arsa ve arazi metrekare birim değerleri dört yıl süreyle (213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin b bendinde yer alan yetki Bakanlar Kurulu tarafından kullanılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda emlak vergisindeki yıllık artış oranı olan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre takdirler, 2005 yılındaki esaslar göz önünde bulundurulmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

III-Takdir Komisyonlarınca Yapılacak İşlemler

1. Oluşturulacak takdir komisyonları, 2006-2009 yıllarında uygulanmak üzere, 2005 yılında takdir edilmiş asgari ölçüdeki arsa ve arazi birim değerlerinden düzeltmeye gerek görülenleri en kısa zamanda inceleyerek yeniden tespit edeceklerdir. Bu tespitlere ilişkin olarak hazırlanacak kararın aslı kararı veren komisyon tarafından muhafaza edilecektir.

2. Büyükşehir belediyesi bulunan illerde, arsa ve arazilere ait takdir kararlarının birer örneği imza karşılığında merkez komisyonuna verilecektir. Merkez komisyonu, kendilerine tebliğ edilen kararı 15 gün içinde inceleyecek ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderecektir. Merkez komisyonunca belirlenen değerlerin ilgili takdir komisyonu kararlarında yer alan değerlerden farklı olması halinde bu değerler, ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

3. Aarsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka gerekçeli olacak ve yedi örnek halinde yazılacaktır. Ticaret ve ziraat odası bulunmayan yerlerde karar sayısı beş, bunlardan sadece birisi bulunan yerlerde ise karar sayısı altı örnek olacaktır.

4. Takdir komisyonları, takdir kararlarının (büyükşehir belediyesi bulunan illerde merkez komisyonu incelemesinden geçmek suretiyle yeniden yapılan takdirlere ilişkin kararlar) iki örneğini ilgili belediyeye, bir örneğini Defterdarlıklara (Gelir Müdürlükleri), Vergi Dairesi Başkanlığı bulunan illerde Vergi Dairesi Başkanlıklarına, birer örneğini ise takdirin ilgili bulunduğu il veya ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odaları ile ilgili mahalle veya köy muhtarlıklarına en geç 11 Ağustos 2006 (Büyükşehir belediyesi bulunan illerde 28 Ağustos 2006) tarihine kadar göndereceklerdir.

5. Arazilere ilişkin takdir komisyonu kararı da gerekçeli olacak, kararın aslı kararı veren komisyon tarafından muhafaza edilecek ve kararın birer örneği il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile ilde mevcut (ilçeler ve beldeler dahil) belediyelere en geç 11 Ağustos 2006 (Büyükşehir belediyesi bulunan illerde 28 Ağustos 2006) tarihine kadar verilecektir.

6. Takdir komisyonu kararları, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında yer alan dava açma süresini ve yerini de içerecek bir yazı ile ilgililere tebliğ edilecek ve tebliğlerin memur eliyle yapılması sağlanacaktır.

7. Bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanı içinde yer alması halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibarıyla daha büyük bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerine bakan komisyon tarafından yapılacaktır. Ayrıca, diğer belediyeleri de ilgilendirdiğinden, bu tür kararların tasdikli birer örneği ilgili belediyelere de gönderilecektir.

8. Takdir komisyonu kararlarında ismi değişen mahalle, cadde ve sokakların yeni isimlerinin karşısına, eski isimleri de yazılacaktır.

9. Daha önceki takdir dönemlerinde yapılan asgari ölçüde arsa birim değer takdirlere ait takdir komisyonu kararlarının;

- Takdir komisyonu kararlarının gerekçeli olmadığı,

- Bilirkişi incelemesi yaptırılmadığı veya yaptırılan bilirkişi incelemelerinin yetersiz olduğu,

- Takdirler sırasında Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinin dikkate alınmadığı,

gibi gerekçelerle Danıştay tarafından iptal edildiği hususu göz önünde bulundurulmak suretiyle, yapılacak takdirlerde söz konusu hususlara uyulması konusunda gerekli hassasiyet gösterilmelidir.

IV – Belediyeler Tarafından Yapılacak İşlemler

1. Belediyeler, yetki alanları içinde yer alan mahalle ve köylerin alfabetik sıraya göre gösterildiği (Ek-1)'de yer alan listeyi eksiksiz ve beş örnek olarak düzenleyeceklerdir. Bu listelerden bir örneği ilgili muhtarlığa gönderilecek, bir örneği belediyenin ilana mahsus yerine asılacak (Listeler 2006 yılı Kasım ayı sonuna kadar asılı kalacaktır.), diğer bir örneği ise ilgili belediyede muhafaza edilecektir. Diğer iki örnek ise, dava açma süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde defterdarlığa veya vergi dairesi başkanlığı bulunan illerde vergi dairesi başkanlığına gönderilecektir. Dava dilekçelerinin belediyelere gelmesinde gecikme olabileceği ihtimali göz önünde bulundurularak, takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılıp açılmadığı hususu araştırılacaktır.

2. Yukarıdaki maddeye göre hazırlanacak listede başka belediyelerden alınan karar örneklerinde yer alan cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgelere (Turistik bölgelerde pafta, ada veya parsellere) ait bilgiler ve değerler de yer alacak, ayrıca listenin açıklama bölümüne kararın hangi belediyeden alındığı yazılacaktır.

3. Söz konusu listeler muhtarlıklara, "muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle ilan edilmesi ve asılan listelerin 2006 yılı Kasım ayı sonuna kadar asılı kalması" hususunu belirten bir yazı ekinde gönderilecektir.

V- Vergi Dairesi Başkanlıkları (Defterdarlıklar) Tarafından Yapılacak İşlemler

Vergi Dairesi Başkanlıkları, bulunmayan yerlerde Defterdarlıklar, yeniden takdir edilmek suretiyle kendilerine gönderilen listeleri biraraya getirmek suretiyle elektronik ortamda en geç 8 Eylül 2006 tarihine kadar Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'na göndereceklerdir.

VI- Takdir Komisyonu Kararlarının Dava Konusu Olması Halinde Yapılacak İşlemler

1. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası gereğince, takdir komisyonu kararlarına karşı onbeş günlük süre içinde ilgili daire, kuruluş ve muhtarlıklarca vergi mahkemeleri nezdinde dava açılabilir, vergi mahkemesi kararlarına karşı da onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir. Tek savunma ile dosyası tekemmül edecek olan bu davalar, Danıştay ve vergi mahkemelerince dosyanın tekemmül tarihinden itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanacaktır.

Takdir komisyonlarının incelenerek yeni verilecek kararlara karşı dava açılmış olup olmamasına göre yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir:

a) Takdir komisyonu kararları aleyhine süresi içerisinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise, takdir edilen değerler kesinleşecektir.

b) Takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmış olması, bu kararlar uyarınca yapılacak işlemleri durdurmayaacağından, esasa ilişkin bir karar verilmedikçe takdir komisyonu kararları uygulanacaktır. Ancak, bu kararlar hakkında yürütmenin durdurulması talebinde bulunulması ve vergi mahkemeleri tarafından da yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi halinde, vergi mahkemelerinin kararlarına göre işlem yapılacaktır.

c) Açılan davalar sonucunda vergi mahkemelerince takdir komisyonu kararlarının iptaline karar verilmesi halinde, vergi mahkemesi kararları ile ilgili olarak 2577 sayılı İdari Yargılama Usulu Kanununun 28 inci maddesinin 1 numaralı fıkrası uyarınca, gecikilmeksizin işlem tesis edilecek ve bu süre hiçbir şekilde 30 günü geçmeyecektir. Bu çerçevede takdir komisyonları gecikmeksizin toplanacak ve vergi mahkemesi kararları gözönünde bulundurulmak suretiyle yeni bir karar vereceklerdir.

Ayrıca, ilgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması konusunda muvafakat verilen vergi mahkemesi kararları için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre 15 gün içinde dava açılabilir.

d) Vergi mahkemelerince tadilen tasdik yönünde karar verilmesi halinde de, 2577 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin 1 numaralı fıkrası uyarınca gecikilmeksizin işlem tesis edilecek ve bu süre hiçbir şekilde 30 günü geçmeyecektir. Ayrıca, bu kararlardan ilgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülenler için 15 gün içinde dava açılacaktır.

2. Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen takdir kararlarından yargı kararları ile kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle mükelleflere duyurulacak ve bu listelerin Kasım ayı sonuna kadar asılı kalması sağlanacaktır.

3. Vergi mahkemesi kararlarına dayanılarak takdir komisyonlarınca yeniden verilecek kararlar üzerine ilgililerce tekrar dava açılmasında ve açılan davaların sürdürülmesinde, 1 inci maddedeki açıklamalara göre işlem yapılması gerekmektedir.

4. Vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlere karşı ihtilaf yaratılması halinde de kesinleşme tarihine kadar yeniden tespit edilmiş değerlerin uygulanmasına devam edilecektir.

5. Vergi mahkemeleri veya Danıştay nezdinde dava açılması halinde, bu mercilerden kararların süratle alınmasını temin etmek için belediyeler, savunma ve dava dilekçelerini adı geçen mercilere mümkün olan en kısa süre içinde ulaştırılmasını sağlayacaklardır.

6. Danıştay'ın kesin kararı (veya vergi mahkemesinin kesinleşen kararı) başka belediyeleri de ilgilendirdiği takdirde, kararın birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir. Bu kararın örneğini alan belediyelerce, kendi listesinin açıklama bölümüne bu genelgenin IV/2 nci maddesinde belirlenen hususlar not edildikten sonra karar dosyalanacak ayrıca bir yazı ile durum defterdarlığa, vergi dairesi başkanlığı bulunan illerde vergi dairesi başkanlığına bildirilecektir.

7. İdari yargı tarafından verilen karara göre kesinleşen asgari ölçüde arsa birim değerleri aylık periyotlarla defterdarlıklara, vergi dairesi başkanlığı bulunan illerde vergi dairesi başkanlığına bildirilecek, defterdarlıklar veya vergi dairesi başkanlıkları bunları ek listeler halinde Maliye Bakanlığına (Gelir İdaresi Başkanlığı'na) göndereceklerdir.

8. Vergi mahkemesi kararı uyarınca takdir komisyonu tarafından yeniden belirlenen değerler nazara alınarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi; yargı kararının temyiz edilmesi halinde, Danıştay kararına göre kesinleşen birim değerler dikkate alınmak suretiyle düzeltililecektir.

VII- Diğer Hususlar

1. 2005 yılında yapılmış bulunan takdirler sırasında, takdire konu edilmesi gereken herhangi bir yer takdir dışı kalmış ise bu yerler için de gerekli takdir işlemleri yapılacaktır.

2. Bu genelgede belirtilen işlemlerin süresinde ve sağlıklı olarak tamamlanabilmesi için takdir komisyonlarına gerekli olan her türlü araç, gereç ve personel yardımı ivedilikle yapılacak ve konu valiliklerce yakından takip edilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Osman ARIÖĞLU
Gelir İdaresi Başkanı

EK 1 : ARSALARA AİT ASGARİ ÖLÇÜDE M2 BİRİM DEĞER CETVELİ