

7/11713

GK-81

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI : B.07.1.GİB.0.03.82/8211-964
KONU :

20.05.2010+045631

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ: 18/01/2010 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-18741 sayılı yazınız.

Adıyaman Milletvekili Sayın Dt. Şevket KÖSE'nin tarafıma tevcih ettiği, (7/11713) esas no.lu yazılı soru önergesinde yer alan hususlara ilişkin cevabımız aşağıda açıklanmıştır.

Bina ve arazi vergisi (arsa dahil), dört yılda bir defa olmak üzere takdir komisyonlarınca takdir edilen arsa ve arazi birim değerleri dikkate alınmak suretiyle, Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri üzerinden ilgili belediyelerce yıllık olarak tahakkuk ettirilmektedir. Takip eden yıllarda, bir önceki yıl vergi değerinin yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmak suretiyle hesaplanan bina ve arazi vergileri bütçe yılının başından itibaren otomatik olarak tahakkuk etmiş sayılmakta birinci taksiti Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksiti ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir.

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre emlak vergisinin hesaplanmasında esas alınan vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre kurulan takdir komisyonlarınca, arsalar ile arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her mahalle ve köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgeler), arazide ise her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.

Takdir komisyonları Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesi hükümleri çerçevesinde kurulmaktadır. Asgari ölçüde arsa metrekare birim değer takdiri için kurulan takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan), ilgili belediyeden yetkili bir memur, defterdar veya vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur ile tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur, ticaret odasının seçilmiş bir üyesi, ilgili olduğu arsalarla ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye ile ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşmaktadır.

Asgari ölçüde arazi metrekare birim değer takdirleri için kurulan takdir komisyonu ise vali (başkan), defterdar, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü, il merkezlerindeki ticaret

odasından seçilmiş bir üye ve il merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden oluşmaktadır.

Söz konusu değer tespitine ilişkin takdir komisyonu 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 odalarına ve belediyelere verilmektedir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerdeki arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespitine ilişkin takdir komisyonu kararları merkez komisyonuna verilmekte ve merkez komisyonu, kendisine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceleyerek takdir komisyonuna geri göndermektedir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde, bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınmaktadır.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde kurulan söz konusu merkez komisyonu, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü, ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye, Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odasınca görevlendirilecek bir üye ve Esnaf Sanatkarlar Odasınca görevlendirilecek bir üyeden oluşmaktadır.

Takdir komisyonu kararlarının tebliğ edildiği daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları, bu kararlara karşı onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilmektedirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine ise onbeş gün içinde Danıştaya başvurulması mümkündür.

Buna göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonlarının asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer tespitine ilişkin kararları, merkez komisyonunun denetim ve incelemesinden geçmektedir. Diğer illerde ise takdir komisyonu kararları herhangi bir kurum tarafından denetlenmeyip, bu kararlara karşı yukarıda belirtilen kişi ve kuruluşların yargıda dava açma hakları bulunmaktadır. Aynı şekilde merkez komisyonunun denetim ve incelemesinden geçen takdir komisyonu kararları da aynı kişi ve kuruluşlar tarafından dava konusu yapılabilmektedir.

Bina, arsa ve arazinin vergi değerlerinin takdir işlemleri; şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden bu konuda istenecek bilgiler ve tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı, Maliye Bakanlığınca hazırlanan ve Danıştayca incelenerek Bakanlar Kurulunun 29.2.1972 tarihli kararı ile yürürlüğe konulmuş olan "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük" hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

2010 yılında uygulanacak emlak vergisi değerinin tespitinde esas alınacak olan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim takdir işlemlerinin hangi esaslara göre yapılacağı Gelir İdaresi Başkanlığınca yayımlanan ve Başkanlığın internet sitesinde de yer alan 3/4/2009 tarihli ve 2009/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde açıklanmış bulunmaktadır.

Bu çerçevede, 2010 yılında uygulanacak olan, arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer takdirleri, takdir komisyonlarınca ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı

bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilmiş olup, gerekli olan hallerde ilgili teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibariyle gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından, organize sanayi bölgesi gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarından da görüş alınmıştır.

Takdir komisyonlarının asgari ölçüde metrekare birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararlarına Bakanlığımızca müdahalede bulunulması kanunen mümkün olmayıp, kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekkül ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının bu karara karşı onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açma hakkı bulunmaktadır. Bu süre içinde dava açılmaması halinde takdir edilen değerlerin kesinleşeceği açıktır.

Öte yandan, Elazığ ilinde Baraj, Değirmenbaşı, Fırat ve Kallar mahallelerindeki arsalar için yukarıda açıklanan şekilde teşekkül ettirilen takdir komisyonlarınca tespit edilmiş bulunan asgari ölçüde arsa ve arazi birim metrekare değerleri hakkında yukarıda belirtilen kişi ve kurumlarca yargı yoluna başvurulması mümkün olup, Bakanlığımızın müdahalesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK
Maliye Bakanı