

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı

7/15004
GK 180

SAYI : B.07.1.GİB.0.03.82/610-1030

KONU : Yazılı Soru Önergesi

27.07.2010 * 67475

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanlığının 16.06.2010 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-23940 sayılı yazısı.

Adana Milletvekili Sayın Muharrem VARLI'nın tarafıma tevcih ettiği 7/15004 esas no.lu yazılı soru önergesinde yer alan hususlara ilişkin cevabımız aşağıda açıklanmıştır.

Ecrimisile ilişkin işlemler 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 312 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği çerçevesinde yürütülmektedir.

Söz konusu Genel Tebliğin 5 inci maddesinde; Hazine taşınmazlarının işgale uğradığının tespit edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağına" dayanılarak ecrimisilin İdarece tespit edileceği ve Yönetmeliğin 17 nci maddesinde belirtilen komisyonca karara bağlanacağı, ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek; imar durumu, yüzölçümü, niteliği, verimi (Tarım arazilerinde), alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, konumu, işgalden önceki haliyle kullanılması halinde getirebileceği gelir gibi her türlü objektif ölçüler dikkate alınarak rayiç değer in tespit edileceği, ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurların göz önünde bulundurulacağı belirtilmiştir.

Hazine taşınmazlarının işgalinde, yukarıda da belirtilmiş olan mevzuat hükümleri çerçevesinde ecrimisil bedeli takdir edilmektedir. Ecrimisil bir idare yöntemi olmayıp, taşınmazın İdarenin izni olmaksızın kullanımı nedeniyle alınan tazminattır.

Türkiye Büyük Millet Meclisinin gündeminde bulunan "Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı"nda, takdir edilen ecrimisil bedellerinin tahsilatını hızlandırmak maksadıyla, fuzuli şağıllere ecrimisili itiraz etmeksizin ödemeleri halinde yüzde yirmi, peşin ödemeleri halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanması öngörülmektedir. Ayrıca 2886 sayılı Kanuna eklenmesi öngörülen bir geçici madde ile de bu geçici maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tespit ve takdir edilen, tebliğ edilen veya tahakkuk ettirilen ecrimisil alacaklarının tespit tarihinden geriye doğru beş yılı aşan kısmının, hangi tarihte olursa olsun terkin edilmesi ve tahsil edilmiş olanların da iade edilmemesi sağlanacaktır.

4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (d) bendinde “Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,... Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir” hükmü yer almaktadır.

Anılan hükmün uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ise 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı” başlıklı (XI.B.ç) bölümünde açıklanmıştır.

Köy ve mezraların yerleşme alanı içinde olup, yukarda belirtilen mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilen Hazine taşınmazlarının kullanıcılarına doğrudan satışı mümkündür.

Öte yandan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan araziler emlak (Bina veya arazi) vergisine tabi bulunmaktadır. Ancak mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) vergi değerinin 250 TL’si arazi vergisinden istisna tutulmuş iken, Hükümetlerimiz döneminde yürürlüğe giren 5904 sayılı Kanunla bu istisna tutarı 10.000 TL olarak belirlenmiş bulunmaktadır.

Diğer taraftan 1319 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (h) fıkrasıyla, kiraya verilmemek ve zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makine ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları daimi olarak bina vergisinden muaf tutulmuştur.

Ayrıca söz konusu 4’üncü maddenin (u) fıkrası ve anılan Kanunun 14 üncü maddesinin (g) fıkrasında, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan bina, arsa ve araziler kiraya verilmemek şartıyla bina ve arazi vergisinden daimi olarak muaf tutulmuştur. Ancak anılan yerlerde bulunan ve muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina, arsa ve araziler (Gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan bina, arsa ve arazi hariç) ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmamaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44 üncü maddesiyle de belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabi tutulmuş olup, binaları kullananlar bu verginin mükellefidirler.

Diğer taraftan, mahalle olup itiraz sonucu köy haline gelen yerleşim alanları içerisinde kalan meskenlerden alınan emlak vergisi ile çevre temizlik vergisinin kaldırılmasına veya bu vergilerde indirim yapılmasına yönelik bir çalışmamız bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Mehmet ŞİMŞEK

Maliye Bakanı