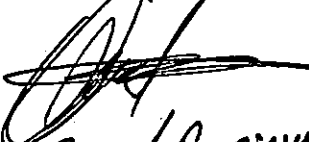


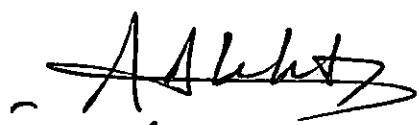
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Tapuda yapılan taşınmaz alım-satım işlemlerinde beyan edilen satış bedellerine ilişkin olarak Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen inceleme ve ek vergi uygulamalarının hukuki dayanaklarının, kapsamının, mali ve sosyal etkilerinin araştırılması; uygulamada yaşanan belirsizliklerin ve mükellef mağduriyetlerinin tespit edilerek çözüm önerilerinin belirlenmesi amacıyla Anayasa'nın 98'inci ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 104 ve 105'inci maddeleri uyarınca Meclis Araştırması açılmasını teklif arz ederiz. 28.09.2026


Aliye Cöser
Antalya Mv.

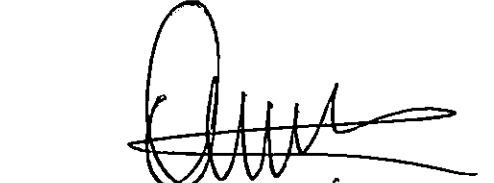

Seyir TORUN
Ordu Mv.


Cemal ENGİNYURT
İstanbul

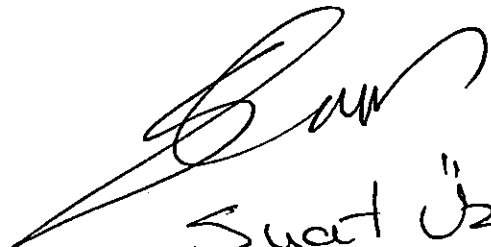

İZZET AKBULUT
Burdur

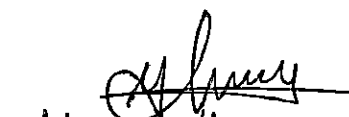

Orhan Sencer
Adana Mv.

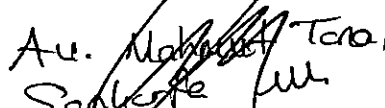

Ümit ÖZBOKE
İzmir Mv.

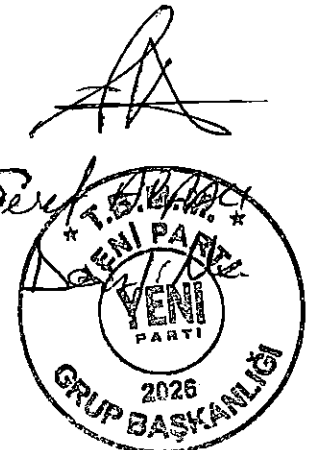

Özgür ERDEN
Adana Mv.


Dr. M. Savaş
Diyarbakır Mv.


Suat ÜZENGİLER
İstanbul Mv.


Hacer ÖZTÜRK
Bursa Mv.


Ali Mahmut
Sakarya Mv.



GEREKÇE

Son dönemde Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından taşınmaz alım-satım işlemlerine ilişkin olarak çok sayıda yurttaşa “eksik beyan” gerekçesiyle tebligatlar gönderildiği ve ek vergi ile cezai işlem talep edildiği kamuoyuna yansımaktadır. Tapuda belediyelerce belirlenen rayiç bedelin altında satış bedeli beyan edilmesi halinde yaptırım uygulanacağı vergi mevzuatında açık olmakla birlikte; rayiç bedelin üzerinde beyan edilen satış tutarlarının da idarece yeterli görülmemeyerek daha yüksek bir “gerçek piyasa değeri” üzerinden yeniden değerlendirilmesi ve bu doğrultuda ek tarhiyat yapılması, uygulamanın sınırları ve hukuki dayanakları bakımından ciddi tartışmalara yol açmaktadır.

Vergi hukukunun temel ilkeleri arasında yer alan hukuki güvenlik, belirlilik, öngörülebilirlik ve eşitlik, mükellefin hangi esaslara göre vergilendirileceğini önceden bilmesini ve mali yükümlülüklerini buna göre planlayabilmesini zorunlu kılar. Ancak mevcut uygulamada vatandaş, bir yandan rayiç bedelin altında beyan yapması halinde cezai yaptırımla karşılaşmakta; diğer yandan rayiç bedelin üzerinde yaptığı beyanın da idarece yeterli görülmemesi halinde ek vergi ve ceza tehdidiyle karşı karşıya kalmaktadır. Bu durum, mükellefi fiilen iki yönlü bir mali risk altında bırakmakta ve vergilendirmede öngörülebilirliği zedelemektedir.

Taşınmaz değer tespitinin hangi somut kriterlere dayandığı, hangi veri setlerinin esas alındığı, değerlendirme sürecinde hangi objektif ölçütlerin kullanıldığı ve iller arasında uygulama birliği bulunup bulunmadığı hususları kamuoyuna açık ve şeffaf biçimde ortaya konulmamıştır. Aynı mahallede, benzer özellikteki taşınmazlar için farklı değerlendirmeler yapılabildiğine dair iddialar, uygulamada standart bir ölçüt bulunup bulunmadığı sorusunu gündeme getirmektedir. Bu durum, idarenin takdir yetkisinin sınırlarının netleştirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

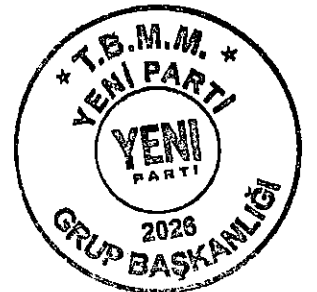
Öte yandan Türkiye’de son yıllarda konut fiyatlarının olağanüstü artış gösterdiği, kredi faiz oranlarının yükseldiği ve barınma maliyetlerinin hane halkı bütçesi üzerindeki baskısının ağırlaştığı bilinmektedir. Yüksek tapu harçları, ekspertiz giderleri, kredi masrafları ve diğer işlem maliyetleri zaten önemli bir külfet oluştururken; alım-satım sonrasında gönderilen ek vergi ve ceza tebligatları vatandaş üzerinde beklenmedik ve ciddi bir mali yük doğurmaktadır. Bu durum özellikle orta gelirli yurttaşlar açısından ekonomik kırılganlığı artırıcı bir etki yaratmaktadır.

Ayrıca bütçe açığının arttığı ve kamu gelirlerinin yükseltilmesine yönelik tedbirlerin yoğunlaştığı bir dönemde, söz konusu uygulamanın kamu maliyesine ek kaynak sağlama amacıyla yaygınlaştırılıp yaygınlaştırılmadığı, kaç kişiye tebligat gönderildiği, ne kadar ek vergi tahakkuk ettirildiği ve ne kadarının tahsil edildiği hususları kamuoyunun yanıt beklediği sorular arasındadır. Vergi denetimi elbette kamu yararının bir gereğidir; ancak bu denetimin şeffaf, objektif, ölçülü ve eşit uygulanması anayasal bir zorunluluktur.



Devlet ile vatandaş arasındaki güven ilişkisi, vergilendirme süreçlerinde hukuki öngörülebilirliğin sağlanmasına bağlıdır. Belirsiz kriterlere dayalı ve sonradan yapılan değer artışı tespitleri, mükellef hakları bakımından ciddi bir tartışma alanı yaratmakta; vergi adaleti ilkesinin zedelendiği yönünde endişelere yol açmaktadır.

Bu nedenlerle, taşınmaz alım-satım işlemlerine yönelik değer tespiti ve ek vergi uygulamalarının hukuki dayanaklarının, uygulama yöntemlerinin, ekonomik ve sosyal etkilerinin, mükellef hakları bakımından doğurduğu sonuçların ve kamu maliyesine yansımalarının bütün yönleriyle araştırılması; ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik yasal ve idari düzenleme ihtiyacının belirlenmesi amacıyla Meclis Araştırması açılması gerekli hale gelmiştir.



3.3. Sayılı Meclis Araştırma Önergesi İmza Çizelgesi