



Daire Kararları

Kamu İdaresi Türü

Belediyeler ve Bağlı İdareler



Yılı

2016

Dairesi

5

Karar No

288

İlam No

61

Tutanak Tarihi

11.1.2018

Kararın Konusu

Vergi Resmi Harç ve Diğer Gelirlerle İlgili Kararlar

Emlak Vergisi

.....Belediyesi sınırları içindeki bazı emlak vergisi mükellefleri için, bina inşaat sınıflarının hatalı değerlendirilmesi ve ortak alanların hesaplama dahil edilmemesi sonucu eksik emlak vergisi tahakkuk ettirilerek toplamTL kamu zararına sebebiyet verildiği hususu ile ilgili olarak,

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun “Bina tabiri” başlıklı 2 inci maddesinde;

“Bu kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.”

“Matrah” başlıklı 7 inci maddesinde;

“Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir. Sabit istihsal tesisatına ait değerler vergi matrahına alınmaz.”

“Verginin tarh ve tahakkuku” başlıklı 11 inci maddesinde;

“Bina vergisi, ilgili belediye tarafından; a) Dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında, b) 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep yılın son üç ayı içinde vuku bulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verildiği tarihte, c) 33 üncü maddenin (8) numaralı fıkrasında yazılı hallerde, takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29 uncu maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır. Bir il veya ilçe hududu içerisinde birden fazla belediye olması halinde, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binaya ait bina vergisini tarha yetkili olacak belediye, ilgili valiler tarafından belirlenir.”

“Vergi değeri” başlıklı 29 uncu maddesinde;

“Vergi değeri; ...

b) Binalar için, Maliye 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 alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, Hesaplanan bedeldir. Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. 33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır. (Değişik dördüncü fıkra: 16/6/2009-5904/33 md.) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz. Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir. “

İfadeleri yer almaktadır.

Bu itibarla, 1319 sayılı Emlak Vergisi kanununa istinaden Bakanlar Kurulunca, 15.3.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazetede “Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük” yayımlanmıştır.

Söz konusu Tüzüğün “Takdirde esas” başlıklı 7 inci maddesinde;

“Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur.”

İfadesi yer almaktadır.

Aynı Tüzüğün “Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı” başlıklı 10 uncu maddesinde;

“Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

1 - Lüks inşaat, 2 - Birinci sınıf inşaat, 3 - İkinci sınıf inşaat, 4 - Üçüncü sınıf inşaat, 5 - Basit inşaat,

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.”

hükmü yer almaktadır.

Bina inşaat sınıflarının belirlenmesi amacıyla, Tüzüğün 10 uncu maddesine istinaden, Maliye Bakanlığınca 15.12.1982 Tarih ve 17899 Sayılı Resmi Gazetede, “Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel” yayımlanmıştır.

Aynı zamanda; 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu amaçla, “2014 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Diğer yandan emlak vergisi hesaplamasına esas olacak diğer unsur olan ortak yerler hususuna ilişkin mevzuatta;

29.07.1972 tarih ve 14260 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 6 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde;

“A) BİNA VERGİSİ

I. Verginin konusu ve bina kavramı:

...

c) Ortak yerlerin değerlemesi:

Kat mülkiyeti kurulmuş binalarda ortak yerlerin nasıl değerlendirileceği Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğün 15’inci maddesinde belirtilmiştir.

Bu maddedeki ortak yerler deyimi, kat mülkiyetine konu olabilecek veya ortak faydalanma dışında müstakilen kullanılacak duruma getirilen (dükân, daire, depo gibi.) yerleri kapsamaktadır. Bu bakımdan sözü edilen hükümlere göre bu nitelikteki yerlerin ayrıca değerlendirilerek kat (bağımsız bölüm) malikleri tarafından payları oranında ayrı ayrı beyan edilmesi gerekir.

Buna karşılık, Kat Mülkiyet Kanununa göre kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilen ve müstakillen tasarrufu mümkün olmayan yerler için, eklentilerde olduğu gibi, bunlar da bağımsız bölümlerin değerini tayin eden kısımlar olduğundan, ayrıca vergi değeri tayin ve takdir edilmeyecek ve bağımsız bölümlerle bağlantıları ölçüsünde bu bölümlerle birlikte değerlendirme konusu yapılacaktır.” denilmektedir.

01.03.1983 tarih ve 17974 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 14 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde;

“Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tesbiti:

Emlâk Vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın DIŞTAN DIŞA (BRÜT) YÜZÖLÇÜMÜ esas alınmaktadır.

Binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümü dış duvarlar arasındaki mesafeler itibariyle m² cinsinden bulunacak alanıdır.

Binanın dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde, faydalı yani net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesi mümkün bulunmaktadır. Buna göre net alanı 100 m² olan bir apartman dairesinin beyan edilmesi gereken brüt alanı 125 m² olacaktır.

Bu şekilde hesaplanan brüt alan, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müştemilatın yüzölçümünü de içermektedir.” ifadeleri yer almaktadır.

6 Seri No'lu Tebliğde, ortak yerler deyimi net olarak; dükkan, daire, depo gibi yerler olarak belirtilmiştir.

Buna karşılık bir de ortak kullanıma tahsis edilen ve bağımsız olarak tasarrufu mümkün olmayan; çamaşırlık, sığınak, kapıcı ve kalorifer dairesi, bahçe, ortak garaj ve benzeri yerler için bir değerlemeden söz edilmektedir.

14 Seri No'lu Tebliğde ise; bina değerinin tespitine ilişkin olarak binanın dıştan dışa brüt olarak yüzölçümü alınmalı ve buna göre hesaplama yapılması gerekmektedir. Dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde ise net alanın % 25 fazlası alınarak bu ölçüme ulaşılabacağı belirtilmiştir.

Mahal listelerinde yer alan brüt ve net alanların açık bir şekilde belirtilmemesinden kaynaklı ve buna bağlı olarak ortak alanların hesaplama dahil edilmemesi sonucu, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca hesaplanan bina vergisi hesaplamalarında hataya sebebiyet vermektedir.

Diğer yandan, Taşınmazın iktisap tarihindeki, inşaat sınıfı dikkate alınarak hesaplanan Bina Metrekare Normal İnşaat Bedelleri, taşınmazın matrahını önemli ölçüde etkilemektedir. Özellikle son yıllarda ülkemizde, inşaat sektörünün önemli bir gelişme kaydettiği de dikkate alındığında, inşaat sınıfları genelde 1 inci sınıf inşaat statüsünü kazanmıştır.

Yapılan incelemede, Belediyesi sınırları içindeki bazı emlak vergisi mükellefleri için, bina inşaat sınıflarının hatalı değerlendirilmesi ve ortak alanların hesaplama dahil edilmemesi sonucu eksik emlak vergisi tahakkuk ettirildiği görülmüştür. Dairemizde yapılan yargılama sırasında sorumlular tarafından gönderilen yeni belgeler incelenmiştir. Belgelerden Belediye tarafından mükellefler için bina sınıfları yeniden belirlenerek ve ortak kullanım alanlarının metrekareleri tespit edilerek vergi matrahının yeniden hesaplandığı görülmüştür. Yapılan detaylı hesaplamalar sonucunda tahakkuk ettirilmeyen toplam emlak vergisinin TL olduğu anlaşılmıştır. Denetçi raporundan farklı olan rakamın ortak alanların tam olarak ölçülerek vergi matrahının hesaplanmasından kaynaklandığı anlaşılmış ve yapılan hesap mevzuatına uygun görülmüştür. Gönderilen tahsilat belgelerinden oluşanTL kamu zararının;

..... TL'sinintarih ve seri nolu makbuz ile Ahiz A.Ş.'den,

..... TL'sinintarih ve seri nolu makbuz ile Ahiz.....A:Ş'den

....olmak üzere tamamının tahsil edildiği görülmüştür.

Bu itibarla,Belediyesi tarafından belediye sınırları içindeki bazı emlak vergisi mükellefleri için, bina inşaat sınıflarının hatalı değerlendirilmesi ve ortak alanların hesaplama dahil edilmemesi sonucu eksik emlak vergisi tahakkuk ettirilmesi sonucu oluşan toplamTL kamu zararının;

Ortak alanların vergi matrahına dahil edilmesiyle tahakkuk ettirilmeyen verginin yeniden hesaplanarakTL olarak tespit edilmesi sonucunda mevzuatına uygun olduğu anlaşılan TL ile ilgili olarak ilişilecek bir husus bulunmadığına,

Tahakkuk ettirilmeyen toplam TL emlak vergisi ise yukarıda tarih ve numaraları yazılı makbuzlar ile ahizlerinden tahsil edildiğinden ilişilecek husus kalmadığına;

6085 sayılı Sayıştay Kanununun 55nci maddesi uyarınca iş bu ilamın tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde Sayıştay Temyiz Kurulu nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.