



# Belediyelerde Emlak Vergisi Tahakkuk ve Tahsilinde Yaşanan Sorunlar

**UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.**

## Belediyelerde Emlak Vergisi Tahakkuk ve Tahsilinde Yaşanan Sorunlar

**Halil MEMİŞ**

Sayıştay Başkanlığı tarafından yayınlanan 2017 yılı Dış Denetim Genel Değerlendirme Raporunda, belediyelerin mali uygulamalarında rastlanan olumsuzluklar ve tespitlere de yer verilmiştir.

Belediyelerin mali açıdan büyük sorunlar yaşadığı, gelir ve gider dengesinin sürekli açık verdiği dikkate alındığında, Sayıştay'ın tespitlerinin önemli olduğunu düşünmekteyiz.

Bu çerçevede; anılan Raporun "MAHALLİ İDARELERE İLİŞKİN KONULAR" Bölümünde, Emlak Vergisi Tahakkuk ve Tahsiline İlişkin Tespitler başlığı altında şu şekilde yer almıştır.

### **Emlak Vergisi Tahakkuk ve Tahsiline İlişkin Tespitler**

#### **1. Emlak Vergisinin Tahakkuk ve Tahsilinde İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulmaması**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda binaların bina vergisine, arsa ve arazilerin de arazi vergisine tabi olduğu, verginin matrahının ise bu Kanun hükümlerine göre belirlenen vergi değeri olduğu ifade edilmiştir.

Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük ile belirlenmiştir.

Anılan Tüzük'ün, "Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı" başlıklı 10'uncu maddesinde bina sınıfları tanımlanmış ve bu sınıflamanın binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar dikkate alınarak yapılacağı düzenlenmiştir.

Aynı Tüzük'ün "Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması" başlıklı 19'uncu maddesinde vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde normal alım satım bedelinin, maliyet bedeli yoluyla bulunacağı; "İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması" başlıklı 20'nci maddesinde ise inşaat maliyet bedelinin, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanun'un 8'inci maddesi ile verilen yetkiye dayanılarak çıkarılan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 2007 ve müteakip yıllar için gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların Türkiye sınırları içinde brüt 200 m2'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde bu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Denetimler sonucunda

- Bina vergisi alınması gereken taşınmazlar üzerinden arsa vergisi alındığı,
- Bina sınıflarının hatalı belirlendiği,
- Verginin hesaplanmasında dikkate alınan yüz ölçümü ölçütünün eksik veya hatalı uygulandığı,
- İndirimli emlak vergisi hükümlerinden yararlanan mükelleflerin, söz konusu indirim şartlarını koruduğunun idareler tarafından kontrol edilmediği ve bu kontrollerin etkin yapılmasına yönelik bir takip mekanizması bulunmadığı,

tespit edilmiştir.

## **2. Belediyelerde Kamulaştırma İşlemlerinden Kaynaklanan Emlak Vergisi Tarh, Tahakkuk ve Tahsiline İlişkin Tespitler**

### **2.1. Kamulaştırılan Taşınmazın Kamulaştırma Bedeli ile Emlak Vergisi Tarhına Esas Vergi Değeri Arasındaki Farktan Cezalı Ek Emlak Vergisi Alınması**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 39' uncu maddesinde;

“Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur” hükmü yer almaktadır.

03.04.2002 tarihli ve 4751 sayılı Kanun ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda yapılan değişikliklerle emlak vergisinin mükellef tarafından beyan edilmesi uygulamasından vazgeçilerek, belediyeler tarafından vergi değeri üzerinden yıllık olarak tarh edilmesi esası benimsenmiştir.

4751 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler ile;

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun;

10’ uncu ve 20’ nci maddelerinde bina ve araziler için yer alan “Beyan Esası” kaldırılmış,

“Verginin tarh ve tahakkuku” başlıklı 11’ inci ve 21’ inci maddelerinde sırasıyla bina ve arazi vergilerinin Kanun’un 29’ uncu maddesine göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh edileceği ve bu suretle tarh olunan vergilerin, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılacağı,

“Vergi değeri” başlıklı 29’ uncu maddesinde ise vergi değerinin arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca, binalar için ise, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanacak bedel olduğu,

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun “Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi” başlıklı Mükerrer 49’ uncu maddesinde Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarının bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmi Gazete ile ilan edeceği,

hükme bağlanmıştır.

Belirtilen kanun hükümlerinden anlaşılacağı üzere emlak vergisi mükelleflerinin emlak vergisi tarh, tahakkuk ve tahsilatına esas vergi değerini belirlemede hiçbir inisiyatifi bulunmamaktadır. Vergi, tüm süreçleriyle yasada belirtilen kamu kuruluşları ve yetkilileri tarafından yapılan işlem ve hesaplamalar sonucu kesinleşmektedir. Dolayısıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 39’ uncu maddesinde yer alan kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değerinin, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olması halinde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh edilmesi ve bu

suretle söz konusu farktan kişi veya kurumların sorumlu tutulmasının 1319 sayılı Kanun'da yapılan değişiklik dikkate alındığında hukuki olmadığı değerlendirilmektedir.

## ***2.2. Diğer Kamu İdareleri Tarafından Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinden Kaynaklanan Emlak Vergisi Tarh, Tahakkuk ve Tahsilinde Sorunlar Yaşanması***

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10'uncu maddesi, tapu idaresine belediye dışındaki diğer kamu idareleri tarafından gerçekleştirilen kamulaştırma ve devir gibi mülkiyet değişimlerini ilgili belediyeye bildirme zorunluluğu getirmiştir.

Bazı belediyelerde belediye sınırları içerisinde yapılmış olan kamulaştırma işlemlerine ilişkin devir ve ferağ bilgilerinin tapu idaresinden alınmadığı ve tapu idaresi tarafından da bu bilgilerin ilgili belediyelere bildirilmemesi sonucunda;

- Kamulaştırılarak kamu tüzel kişiliği adına tescil edilmiş olan gayrimenkule ilişkin daha önceden beyanname verilmediği, emlak vergisi ödenmediği ve bildirim yapılmamış olduğundan bu hatanın düzeltilmeden devam ettiği,

- Kamulaştırılan gayrimenkullerin kamu adına tescil tarihinden sonra önceki malik adına tahakkuk yapılmaması gerekirken, bildirim yapılmamış olması nedeniyle eski malik adına tahakkuk yapılmaya devam edildiği

tespit edilmiştir.

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

**Adres:** Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA