

Özelge: Parsellenmemiş arazi veya arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arazi sayılarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmesi, zirai faaliyette kullanılmamaları halinde ise, arsa sayılması ve arsaya ait oran üzerinden vergilend

Sayı:

B.07.0.GEL.0.66/6650-150/8831

Tarih:

09/03/1999

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 09.03.1999

SAYI : B.07.0.GEL.0.66/6650-150/8831

KONU : Arsa kapsamına giren parsellenmiş arazi veya arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde uygulanacak vergi oranı hk.

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne)

İLGİ : a) 18.08.1998 tarih ve 30048 sayılı yazımız.

b) 04.09.1998 tarih ve 31702 sayılı yazımız.

c) 13.01.1999 tarih ve 1329 sayılı yazımız.

..... Belediye Başkanlığının 25.12.1998 tarih ve sayılı yazısının bir örneği ilişik olarak gönderilmiş, konu hakkındaki görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

1. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 10 ve 20 nci maddelerinde, bina ve arazi vergisinin mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirileceği, beyan edilecek değerlerin asgari beyan değerinden düşük olamayacağı, düşük beyanda bulunulması halinde mükellefin beyanının vergi dairesince asgari değere yükseltilerek tahakkuka esas alınacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, konuya ilişkin olarak 22 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde örneklerle gerekli açıklama yapılmış, ayrıca; tüm belediyelere duyurulmasını istediğimiz ilgi yazılarda özellikle, mükelleflerin beyan ettikleri değerleri artırmaları hususunda zorlanmamaları gerektiği hususu önemle vurgulanmış bulunmaktadır. Bu itibarla, mükelleflerin sahip oldukları taşınmazlar nedeniyle 1998 yılı genel beyan döneminde verdikleri emlak vergisi beyannamelerinde asgari beyan değerinin üzerinde beyan ettikleri rayiç değerlerin değiştirilmesi mümkün değildir.

2. Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin 4369 sayılı Kanunla değişik üçüncü fıkrasında, genel beyan dönemini veya vergi değerini tadil eden sebeplerin mevcudiyeti halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda emlak vergisi matrahının, her yıl, bir önceki yıl matrahının Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, 1999 yılına ilişkin vergi matrahının ne şekilde tespit edileceği hususu ilgi (c)'de kayıtlı yazımızda örnek verilmek suretiyle açıklanmış bulunmaktadır.

Buna göre, mükelleflerin sahibi buldukları taşınmazların 1999 yılına ait emlak vergisi matrahı, 1998 yılı emlak vergisi genel beyan dönemi nedeniyle verdikleri emlak vergisi beyannamelerinde beyan ettikleri matrahın 1998 yılına ait % 77.8 nispetindeki yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle bulunacaktır. Mükelleflerin 1999 yılında ödeyecekleri emlak vergisi ise, bu suretle tespit edilmiş matraha mesken binaları için binde 1, diğer binalarda binde 2, arsalarda binde 3 ve arazilerde binde 1 oranı uygulanarak hesaplanacaktır.

Dolayısıyla, mükelleflerin 1999 yılı emlak vergilerinin tespiti için 1998 yılı emlak vergilerinin endekslenmesi gibi bir durum söz konusu değildir.

3. Bina vergisi, mükelleflerin asgari beyan değerinden az olmamak üzere beyan edecekleri vergi değeri üzerinden tarh ve tahakkuk ettirileceğinden, aynı binada bulunan, aynı dairenin sahiplerinden birisinin asgari beyan değerini rayiç değer olarak beyan etmesi, diğerinin ise bu değer üzerinde beyanda bulunması halinde, her bir mükellefin beyanı esas alınarak işlem yapılması gerekmektedir.

4. Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine istinaden hazırlanan ve 01.01.1983 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 28.02.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan veya imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskün halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılacağı, ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmayarak araziye ait oran üzerinden vergilendirileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükme göre, kararın 1 inci maddesinin (a) veya (b) fıkrası uyarınca arsa kapsamına giren parsellenmemiş arazi veya arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları halinde arazi sayılarak araziye ait oran üzerinden vergilendirilmesi, zirai faaliyette kullanılmamaları halinde ise, arsa sayılması ve arsaya ait oran üzerinden vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve konu hakkındaki Bakanlıkları görüşünün belirlenerek gerekli duyurunun yapılmasını arz ederim.