

İstanbul, 26.7.2017

DUYURU 390

Konu: Arsa ve arazilerin asgari ölçüde birim değer tespiti ve izaha davet hakkında.

1. Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Değer Tespitleri ve İtiraz

Takdir komisyonları emlak vergisine esas olan arsalar ve arazilere ait değer tespitini dört yılda bir gerçekleştirmekte ve aradaki yıllarda vergi değeri aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılmaktadır.

2017 yılı, bina, arsa ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapıldığı yıldır.

Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, "*Takdir komisyonlarının arsalar ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalar ve araziye ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm uyarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2017 günü mesai saati bitimine kadar yapılmış olması gerekmektedir.

Arsa ve arazilerin değer tespitleri emlak vergisi tutarlarını, harçları ve inşa edilecek konutlara ilişkin KDV oranını etkilemektedir.

Söz konusu tutarların yüksek belirlenmesi halinde mükelleflerin dava açma hakları bulunmaktadır. Bu tutarlar belediye ve muhtarlıklardan öğrenilebilmektedir.

Takdir komisyonu kararları aleyhine 30 gün içinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise takdir edilen değerler kesinleşmektedir.

Yine takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmakla birlikte esasa ilişkin bir karar verilmedikçe takdir komisyonu kararlarının uygulanmasına devam edilecektir.

2. İzaha Davet Müessesesinin Uygulama Esasları Belirlendi

DUYURU 363'te belirtildiği üzere Vergi Usul Kanununun mülga 370. maddesi, izaha davet başlığı altında yeniden düzenlenmiştir.

İzaha davet müessesesi, verginin ziyaa uğradığına delalet eden emareler bulunduğu dair yetkili merciler tarafından yapılmış ön tespitlerle ilgili olarak aynı merciler tarafından mükelleflerden açıklama talep edilmesi olup, bu müessese, yapılan değerlendirmeler sonucunda vergi ziyasına sebebiyet vermediği anlaşılan mükelleflerin konuyla ilgili vergi incelemesine veya takdire sevk edilmesini önlemekte, vergi ziyasına sebebiyet verildiği durumlarda ise belirli şartlar dahilinde indirimli ceza uygulanmak suretiyle mükellefleri daha ağır müeyyidelerden korumaktadır.

Getirilen bu düzenleme ile İdare ve mükellefler arasındaki uyumsuzlukların azaltılması, İdarenin zamanını daha etkin ve verimli alanlara hasretmesi, olayların gerçek mahiyetinin tespit edilmesine mükelleflerce daha çok katkıda bulunulması ve bu sayede vergiye gönüllü uyumun artırılması amaçlanmaktadır.

25.7.2017 tarih ve 30134 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 482 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile izaha davetin kapsamı ve şekli, ön tespit niteliği, izaha daveti yapacak ve yapılan izahı değerlendirecek merciler, davet yapılacaklar, yapılan izahta kullanılacak bilgi ve belgeler ile uygulamaya ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Tebliğe göre örneğin BA BS bildirim formlarından hareketle yapılan çapraz kontroller neticesinde, vergiyi ziyaa uğratmış olabileceğine dair haklarında ön tespit bulunan mükellefler izaha davet edilir. Yine örneğin dönem sonu bilançosunda “Ortaklardan Alacaklar” hesabında bakiye bulunmakla birlikte aynı döneme ilişkin gelir tablosunda faiz geliri beyan etmediği yönünde haklarında ön tespit bulunan mükellefler izaha davet edilir.

Söz konusu Tebliğ için [tıklayınız](#).

Durum bilgilerinize sunulur.

Saygı ile,
ERİŞ YMM LTD ŞTİ