

Gayrimenkullerin Satış Bedellerinin Emlak Vergisi Değerinden Yüksek Olduğunun Vergi İncelemesi İle Tespit Edilmesi Durumunda Tapu Harcının Ziya Uğratıldığından Bahisle Cezalı Tarhiyat Yapılabilir Mi?

Ramazan IRMAK (*)

I - GİRİŞ

Harçlar, bazı kamu hizmetlerinden yararlanan kimselerin belli bir ölçüde bu hizmetlerin maliyetine katılmaları amacıyla yada kişilerin bazı işlemleri yapmaları sırasında konulan ve zor unsuruna dayanan mali yükümlülüklerdir.¹ Harçlar karşılıklarının olması nedeniyle vergiden ayrılırlar. Çünkü, vergiler karşılıksız alınırken, harçlar yapılan bir hizmete karşılık alınır.

Türk vergi mevzuatında harçlara ilişkin yasal düzenlemeler, 492 sayılı Harçlar Kanunu ile yapılmıştır. Harçlar Kanunu'nun 1 nci maddesinde harçlar dokuz başlık altında düzenlenmiştir. Üzerinden harç alınması gereken dokuz işlemten birisi de 1 nci maddenin 4 ncü bendinde düzenlenen "Tapu ve Kadastro" harçlarıdır. Tapu ve kadastro harçlarına ilişkin yasal düzenlemeler harçlar kanununun dördüncü kısmında 57 ila 70 nci maddeler arasında yapılmıştır.

Son yıllarda bankalarca verilen konut kredilerinin cazipleşmesi ile birlikte alım satıma konu olan gayrimenkul sayısında önemli artışlar olmuştur. İnşaat sektöründe yapılan vergi incelemelerinde bazı alım satımlarda gerçek alım satım bedeli ile alım satıma taraf olanlarca tapu dairelerinde beyan edilen değerler arasında farklılıklar olduğu tespit edilmiştir.

Yazımızda, gayrimenkullerin satış bedellerinin emlak vergisi değerinden yüksek olduğunun, vergi incelemesi ile tespit edilmesi durumunda, tapu harcının ziya uğratıldığından bahisle cezalı tarhiyat yapıp yapılamayacağı açıklanmaya çalışılacaktır.

II-Gayrimenkul Satışlarında Tapu Harcı:

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57 nci maddesinde; "Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir" denilmekte olup, Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a maddesinde de; "Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında (4751 sayılı Kanunun 6/C maddesiyle değişen ibare.Yürürlük:9.4.2002) gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 15" oranında tapu harcı alınacağı hükme bağlanmıştır.

Emlak vergisi değerinden ne anlaşılması gerektiği ise kanunun 63 ncü maddesinde;"Bu Kanunda sözü edilen" kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder." şeklinde açıklanmıştır.

(*) Vergi Denetmeni

¹ Öncel Mualla, Kumrulu Ahmet, Çağan Nami, Vergi Hukuku, Turhan Kitabevi, Ekim 1998, sf.441,

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "**Vergi Değeri**" başlıklı 29 uncu maddesi aşağıdaki hükmü içermektedir.

"Vergi değeri;

Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel-ler), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerine göre,

Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. 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 arttırılması suretiyle bulunur...."

Maliye Bakanlığı, yayımlamış olduğu 48 Seri no-lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği² ile belediyelerce her yıl belirlenen emlak vergisi değerlerinin, belediyeler tarafından elektronik ortamda ve eksiksiz olarak 1 Ocak tarihinden önce tapu dairelerine gönderilmesini ve tapu dairelerinin de tapu harcı hesaplamalarında, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değerlerini esas almalarını zorunlu kılmıştır. Böylece daha önce yaşanan ve hem mali idareyi, hem belediyeleri ve hem de tapu dairelerini meşgul eden bir uygulama sona erdirilmiştir. Bilindiği üzere daha önce emlak vergi değerleri tapu müdürlüklerine bildirilmiyordu. Alım satım taraf olanların beyan etti-

ği değer tapu müdürlükleri tarafından düzenlenen 1 No.lu Bilgi Formuna yazılıyor ve 5 örnek olarak düzenlenen bu formların, iki örneği belediyeye, 1 örneği Gelirler Genel Müdürlüğü Vergi İstihbarat Merkezine ve 1 örneği de ilgili vergi dairesine gönderiliyordu. Belediyeler kendilerine gelen formun vergi değeri bölümünü ve ilgili yerlerini doldurduktan sonra bir örneğini ilgili vergi dairesine gönderiyor, ilgili vergi dairesi de mükellefin beyanı ile vergi değerini karşılaştırarak düşük beyanda bulunanlardan cezalı tarhiyat yoluna gidiyordu. 48 nolu tebliğ ile bu uygulamaya son verilerek yeniden tanzim edilen 1 No'lu bilgi formunun bir örnek düzenlenerek sadece Gelir İdaresi Başkanlığı'na gönderilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Tebliğde "492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-Tapu işlemleri bölümünün, 3, 4, 6/a, 6/b, 6/c, 8, 9, 12, 13/a, 13/b, 13/c, 15, 18, 19, 20/a bentleri ile II-Kadastro ve tapulama işlemlerinde tapu harcı, belediyelerce tespit edilen emlak vergisi değeri esas alınarak hesaplanacaktır. Bu işlemler sırasında mükellefler, emlak vergisi değerinin üzerinde bir değer beyan etmek istemeleri halinde, beyan edilen değer tapu harcı tarhiyatına esas alınacaktır." şeklinde yapılan açıklama gayrimenkul alım satımı yapanları emlak vergisi değerinin üzerinde bir bedelle satış yapsalar dahi bu bedeli beyan etme noktasında ihtiyari bırakıyor anlamı taşımaktadır.

Tebliğde yapılan bu açıklama, esasında (4) sayılı tarifenin I-20/a bendinde yapılan,

"..beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden(..) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 15 oranında hesaplanır."

Şeklindeki düzenleme ve harçlar kanununun 63 üncü maddesinde yapılan,

"...Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Mükelleflerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları halinde, harcın hesabında vergi

² 13.09.2005 tarih ve 25935 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

değeri esas alınır. Aradaki farka isabet eden harç, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyai cezası %25 oranında uygulanmak suretiyle ikmalen tarh edilir...”

Şeklindeki düzenlemelerle paralellik arz etmektedir.

Zira yukarıdaki yasal düzenlemelerde, gerçek alım satım bedeli değil; gayrimenkul alım satımına taraf olanlarca beyan edilen değer ile emlak vergisi değerinin karşılaştırılması sonucunda yüksek olanın tapu harcına esas olacağı belirtilmektedir. Beyan edilen değer, vergi değerinden düşük olması durumunda ise harcın hesabında vergi değerinin esas alınacağı ve ziyaa uğratılan harç üzerinden 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre hesaplanan vergi ziyai cezasının %25'i tutarında ceza kesileceği belirtilmektedir. Yani kanun koyucu bu düzenlemeleri yapmakla esasında açıkça demese de gayrimenkullerin satışında vergi değeri üzerinden harç almak istediğini belirtmektedir. Aksi durumda beyan edilen değer değil gerçek alım satım bedeli ile emlak vergisi değerinin karşılaştırılacağını kanun maddesinde açıkça zikrederdi. Beyan edilen matrahların çoğu zaman gerçeği yansıtmadığı, Maliye Bakanlığınca çok iyi bilinmektedir.(Gelir vergisi, kurumlar vergisi ve beyan üzerinden alınan diğer vergilere yönelik yapılan vergi incelemeleri bu durumu açıkça göstermektedir.) Kanun maddelerinde geçen beyan edilen devir ve iktisap bedelinden kastın gerçek alım satım bedeli olduğu iddiası ise bizce zorlama bir yorum olacaktır. (4) sayılı tarifenin I-20/a bendinde 4751 sayılı Kanunun 6/C maddesiyle yapılan ve 9.4.2002 tarihinden geçerli olan değişiklik kanun metnine sadece “*beyan edilen*” ibaresinin eklenmesi ile sınırlıdır. Yani bu değişiklikten önce “*..devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden..*” ibaresi madde metninde geçmekteydi. Bu değişiklikte kanun koyucunun niyetini bizce göstermektedir.

Yapılan bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, vergi incelemelerinde gerçek alım satım bedelinin vergi değerinden yüksek olduğunun tespit edilmesi durumunda, eğer mükellef emlak vergisi değeri üzerinden beyanda bulunmuş ise bizce vergi in-

celeme elemanlarınca tapu harcı yönünden yapılacak bir işlem yoktur. Beyan edilen değer emlak vergi değerinden düşük olması durumunda ise ziyaa uğratılan harç tutarının ve hesaplanan vergi ziyai cezasının %25'inin alım satıma taraf olanlardan alınacağı tabiidir.

48 no'lu tebliğ ile emlak vergi değerlerinin belediyelerce 1 Ocaktan önce tapu dairelerine bildirilme zorunluluğu getirilmesi ve harçlar kanununun 128 inci maddesinde yer alan “Gerekli harçları tamamen almadan işlem yapan memurlar harcın ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar.” şeklindeki düzenleme, 2006 ve sonrasında yapılan alım satımlarda tapu harçları açısından vergi ziyayını yok denecek kadar azaltacaktır.

Burada gayrimenkul alım satımında bulunanlara hatırlatmak istediğimiz bir husus olacaktır. Bilindiği üzere gerçek kişilerce alınan gayrimenkullerin 4 yıl içinde elden çıkarılması durumunda gelir vergisi kanununun mükerrer 80 nci maddesinde belirtilen şartların oluşması durumunda “değer artış kazancı” elde edilmiş sayılarak gelir vergisi beyannamesi verilmesi gerekecektir. Safi değer artışının hesaplanmasında ise GVK'nın mükerrer 81 inci maddesi hükümlerine göre hesaplama yapılacaktır. Söz konusu madde hükmüne göre;

“Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

...

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.(5228 sayılı Kanun'un 27 nci maddesiyle eklenen cümle) (01.01.2006 tarihinden geçerli olmak üzere) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır."

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu bir muktezada bu maddeden hareketle, değer artış kazancının hesaplanmasında maliyet bedeli olarak mükellefçe gerçek alım satım bedeli olduğu iddia edilen tutarın değil, tapuda kayıtlı değerın esas alınacağını belirtmiştir.³

VUK'un 3 ncü maddesi dikkate alındığında yargının bu gibi durumlarda nasıl karar vereceği bilinmemekle birlikte mali idarenin bu yönde uygulama yapması doğal karşılanmak gerektir. Ancak yargı organlarını yaşanması muhtemel bu gibi ihtilaflarla boğmak yerine bizce harçlar kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a bendinde yapılan,

"..beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmak üzere emlak vergisi değeri üzerinden(..) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 15"

Şeklindeki düzenleme ve harçlar kanununun 63 üncü maddesinde yapılan,

"...Tapu ve kadastro harcı, vergi değeri ile mükellef tarafından **beyan edilmiş** olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır..." şeklindeki düzenlemeler yerine,

Tapu harcının emlak vergisi değeri üzerinden alınacağına yönelik net bir düzenleme yapılması daha uygun olacaktır.

Zira insanın doğası gereği hemen hemen herkes daha az harç ödemek için gerçek alım satım bedeli üzerinden değil emlak vergi değeri üzerinden beyanda bulunmaktadır.Bu değer ise çoğu zaman rayiç değer olarak bilinen gerçek alım satım değerinden düşüktür. Tapu harcının emlak vergi değeri üzerinden alınacağı şeklinde net bir düzenleme yapılması durumunda kişiler aldıkları gayrimenkullerin gerçek alım satım değerini tapu dairesine bildirmekte bir çekince içine girmeyecektir. Bu da satanlar açısından değer artış kazancı veya ticari kazancın tespitine bir done oluşturacak ve gelir/kurumlar vergisinin ziya uğratılmasını azaltabilecektir.

III-Sonuç:

Gayrimenkullerin gerçek alım satım bedellerinin emlak vergi değerinin üzerinde olduğunun vergi incelemesi ile tespit edilmesi durumunda, eğer alım satıma taraf olanlar emlak vergisi değeri üzerinden beyanda bulunmuşlarsa bizce tapu harcının ziya uğratıldığından bahisle alım satıma taraf olanlar adına cezalı tarhiyat yapılamaz.

³ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2006 tarih ve 3.1.83.2/162-66 sayılı muktezası, bkz.ivdb.gov.tr