

VERGİ BORÇLARININ GAYRİMENKUL ile ÖDENMESİNDE SON DURUM

LATEST SITUATION IN THE PAYMENT OF TAX DEBTS
WITH IMMOVABLE PROPERTY



Hidayet MAT*

ÖZ

Başta belediyeler olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşları dahil birçok mükellefin, muhtelif nedenlerle vergi borcu bulunmaktadır. Gayrimenkulün değeri kadar vergi borcuna mahsup edilmesi, mükellef lehine yapılan düzenleme ile alternatif bir vergi borcunu ödeme yolu olarak sunulmuştur. Bu, yerinde ve önemli bir düzenleme olmakla birlikte, aynı zamanda yine başta Belediyeler, İktisadi Devlet Teşekkülleri, Kamu İktisadi Kuruluşları olmak üzere pek çok mükellefin önünü açarak hem amme alacağının tahsilini sağlayacak, hem de ekonomik gerçeklerle uyuşmayan suni tikanıklığı giderecektir. Bunların dışında yapılan bu düzenlemeden, borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen diğer gerçek ve tüzel kişi mükellefler de yararlanabilmektedir. Özellikle bu mükelleflerle ilgili olarak, vergi borcundan dolayı taşınmaz malları haciz edilerek satılmak-

ABSTRACT

Many taxpayers, including public institutions and particularly municipalities, have tax debts due to different reasons. To be able to pay one's tax debt with an immovable property is an alternative option provided for debtor taxpayers. This is an appropriate and significant regulation which will help many taxpayers, especially municipalities, state owned enterprises pay their tax debts and thereby removing the artificial obstruction which is not consistent with the economic realities. As well as these, also other taxpayers, that are determined by tax examinations reports to be in difficulty in the payment of their tax debts, can benefit from this new regulation. To be able to liquidate immovable properties, which have been confiscated by the tax administration, at their current market value, is a more rational option for debtor taxpayers.

Keywords: Tax debt, immovable property, public receivables

* Maliye Uzmanı, E. Milli Emlak Kontrolörü

tansa, bu düzenlemelerden faydalanıp taşınmaz malını rayiç bedel üzerinden değerlendirecek borcunu kapatmasının daha rasyonel bir hareket olacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Vergi Borcu, Gayrimenkul, Amme Alacakları

1- GİRİŞ

Bilindiği üzere daha önceki yıllarda Bütçe Kanunlarında yer verilirken, bütçe kanunlarında yer almaması gereken bütçe ile doğrudan ilgili olmayan hükümlerin ilgili yerlerinde düzenlenmesi amacıyla 5234 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun¹ 7. maddesi ile yapılan düzenleme sonucunda, Devlete ait olan ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun² kapsamına giren borçlarına karşılık olarak, mülkiyeti borçluya ait olan ve üzerinde herhangi bir takyidat (sınırlama) bulunmayan gayrimenkullerinin genel ve katma bütçeli kamu idarelerince ihtiyaç duyulması halinde Maliye Bakanlığınca satın alınması imkanı getirilmiş ve söz konusu hüküm, 6183 sayılı kanunda geçici 8. madde olarak düzenlenmiştir.

6322 sayılı Kanunun³ 2'nci maddesiyle yapılan düzenleme ile, 6183 sayılı kanunda geçici 8. maddenin birinci fıkrasında yer alan "31/12/2014" ibaresi "31/12/2023" şeklinde değiştirilerek Vergi Borcunun Gayrimenkul ile Ödenmesi uygulamasına ayrı bir anlam yüklenerek Cumhuriyetimizin 100. Yılına kadar uzatılmıştır.

Bunun yanında 6322 sayılı Kanunda yapılan aynı düzenleme ile, 6183 sayılı Kanunda geçici 8. maddesinde geçen "genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idarelerce" ibaresi "merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince" şeklinde değiştirilerek 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun öngördüğü bütçeleme sistemine uygun hale getirilmiştir. "29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanun" ibaresi ise "29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3 üncü maddesi" şeklinde değiştirilmiştir.

Vergi borcunun gayrimenkul ile ödenmesi ile ilgili uygulamaya ilişkin usul ve esasları Maliye Bakanlığınca, Seri: (A) ve (1) Sıra No'lu Tahsilat genel Tebliği ile belirlenmiştir.⁴ Seri (A) ve (5) sıra No'lu Tahsilat Genel Tebliği⁴ ile de bir takım düzenlemeler yapılmıştır.

Bu çalışmada, vergi borçlarının gayrimenkullerle ödenmesi ile ilgili olarak faydalanma süresi 31.12.2023 tarihine kadar tekrar uzatılan düzenleme hakkında uygulamaya ilişkin bilgi verilecektir.

2- KANUNİ DÜZENLEME

Yapılan düzenlemeler sonucunda 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun Geçici 8'inci maddesi aşağıdaki gösterildiği şekilde son halini almıştır;

¹ 21.09.2004 tarih ve 25590 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

² 15.06.2012 tarih ve 28324 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

³ 30.06.2007 tarih ve 26568 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

⁴ 11.09.2013 tarih ve 28762 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

“31/12/2023 tarihine kadar uygulanmak üzere, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 8.6.1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşları ile bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bunlara ait tüzel kişilerin veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların, Devlete ait olan ve bu Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık, mülkiyeti bu idarelere ait ve üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan taşınmazlarından merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince ihtiyaç duyulanlar ile 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 3 üncü maddesi kapsamında değerlendirilecek olanlar, 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından takdir edilecek değeri üzerinden, borçlu kurumun da uygun görüşü alınarak bütçenin gelir ve gider hesaplarıyla ilişkilendirilmeksizin Maliye Bakanlığınca satın alınabilir.”⁽²⁾

Bu idarelerin satın alınan taşınmazlarının tapu işlemlerine esas olan ve yukarıda belirtilen şekilde tespit edilen değerine eşit tutarda Devlete ait olan ve bu Kanun kapsamına giren borçları terkin edilir.

Bu madde hükmü, yukarıda sayılan kuruluşlar dışında kalan, borcunu ödemedede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen ve vergi dairelerine bu Kanun kapsamına giren borcu bulunan diğer mükelleflerin (tüzel kişiliği bulunanların ortaklarına ait olanlar dahil) taşınmazları için de uygulanabilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller Maliye Bakanlığınca belirlenir.” denilmektedir.

Maddede sayılan kişi ve kuruluşların Devlete ait olan ve 6183 sayılı Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık olarak, mülkiyeti bu idarelere ait olan ve üzerinde herhangi bir takyidat (sınırlama) bulunmayan gayrimenkullerinin *merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince* ihtiyaç duyulması halinde Maliye Bakanlığınca satın alınması imkanı getirilmiştir. Söz konusu hüküm, yazımızın giriş kısmında da belirtildiği üzere, Bütçe kanunlarında daha önceleri yer almış ancak bütçe kanunlarında yer almaması gereken, bütçe ile doğrudan ilgili olmayan hükümlerin ilgili yerlerinde düzenlenmesi amacıyla anılan kanuna geçici madde olarak taşınmıştır.

6183 sayılı Kanunun 1’inci maddesinde bu Kanun’u uygulayacak alacaklı amme idareleri (kamu tüzel kişileri) ismen belirtilmiş ve bu idarelerin hangi alacaklarına bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı sayılmak suretiyle kapsama giren alacaklar açıklanmıştır.

Alacaklı amme idareleri; Devlet, il özel idareleri ve belediyelerdir. Devlet tüzel kişiliğini oluşturan kamu idareleri, genel bütçeye dahil kamu idareleridir. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu³ Devlet tüzel kişiliğini oluşturan kamu idarelerini Kanuna ekli (I) sayılı cetvelde göstermiştir. 6183 sayılı Kanunun 1’inci maddesinde alacaklı amme idaresi olarak sayılmamakla birlikte, özel kanunlarda alacakları 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip edileceği belirtilmiş olan kamu tüzel kişileri de alacaklarının takibinde 6183 sayılı Kanun hükümlerini uygulamaktadır.

- 6183 sayılı Kanun kapsamına giren alacakların içerisine, Devlete, il özel idarelerine ve belediyelere ait;

- Vergi, resim, harç, mahkeme masrafları, vergi cezaları, para cezaları gibi asli alacaklar,
- Gecikme zammı, gecikme faizi, faiz, zam, pişmanlık zammı gibi asli alacaklar üzerinden hesaplanan fer’i alacaklar,
- Akitten, haksız fiilden ve haksız iktisaptan doğanlar dışında kalan ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinden kaynaklanan alacaklar,

- Mahiyetleri ne olursa olsun, çeşitli kanunlarda 6183 sayılı Kanundan önce yürürlükte bulunan Tahsili Emval Kanunu'na göre tahsil edileceği belirtilen alacaklar,
- Mahiyetleri ne olursa olsun, özel kanunlarında 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edileceği belirtilen alacaklar,
- Bu amme alacaklarının takip masraflarından kaynaklanan alacaklar, girmektedir.

Hazineye olan borçlarını taşınmaz malları ile ödeyebilme imkanından yararlanabilecek kuruluşlara, 5234 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 7-b maddesi ile 6183 sayılı Kanunun Geçici 7'nci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen geçici 8. maddesi ile 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları da eklenmiş olup, *bu uygulamadan yararlanacak kuruluşlar en son hali ile aşağıda belirtilmiştir;*

- a) Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 8.6.1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabi iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri. (5018 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 01.01.2006 tarihinden itibaren özel bütçeli kamu idaresine dönüşen katma bütçeli kamu idarelerinin, 01.01.2006 tarihinden 6183 sayılı Kanunun geçici 8. maddesi kapsamında değerlendirilecektir.)
- b) 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları (Madde metninde 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları ibaresi yer almakla birlikte, 4389 sayılı Kanun 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile mülga kılındığından, madde kapsamına dahil olan bankalar, 5411 sayılı Kanuna göre faaliyeti devam eden kamu bankalarıdır.)
- c) Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri, bunlara ait tüzel kişiler veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar.
- d) Yukarıda sayılanlar dışında kalıp da borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen diğer mükellefler. (Tüzel kişiliği bulunanların ortaklarına ait taşınmazlar dahil)

- 6183 sayılı Kanun kapsamına giren borçlara karşılık olmak üzere satın alınacak taşınmazların;

- Yukarıda belirtilen mükelleflerin mülkiyetinde bulunması,
- Yukarıda sayılanlar dışında kalıp da borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen diğer mükelleflerin tüzel kişilik olmaları halinde, tüzel kişiliğin mülkiyetinde ya da ortaklarının mülkiyetinde bulunması,
- Taşınmazların üzerinde, amme borçları dolayısıyla vergi dairesi tarafından konulanlar hariç olmak üzere, herhangi bir takyidatın bulunmaması,
- İmar planı geçen bölgeler içinde inşa edilmiş ve kamu hizmetlerinin sunulmasına elverişli bina halinde bulunması ya da bina inşasına elverişli arsa veya 29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek arazi ve arsa (üzerindeki bina ve müştemilat dahil) olması, gerekmektedir.

Bahsi geçen kişi ve kuruluşların borçlarına karşılık taşınmaz mallarını verebilmeleri *merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin* teklif edilen taşınmaz mallara ihtiyaç duyması şartına bağlıdır. *Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin* ihtiyaç duymadığı taşınmaz malların kamu alacaklarına karşılık kabul edilmesi mümkün değildir.

3- VERGİ BORÇLARININ GAYRİMENKULLERLE ÖDENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun Geçici 8'inci maddesinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar aşağıda belirtilmiştir;

3.1- Başvuru ve İdarede İşlemlerin Seyri

6183 sayılı Kanunun Geçici 8'inci maddesinden yararlanmak isteyen mükellefler bir dilekçe ile bağlı bulundukları vergi dairesine başvuracaklardır. Birden fazla vergi dairesine borcu bulunan mükellefler, başvuru tarihi itibarıyla yıllık gelir ve kurumlar vergisi yönünden bağlı bulundukları yer vergi dairesine başvuruda bulunacaklar, bu başvurularında, borçlarının olduğu diğer vergi dairelerini de belirteceklerdir.

Borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen mükelleflerden tüzel kişiliği bulunanların borçlarının terkinine yönelik olarak taşınmazını teklif eden ortaklar, başvurularını tüzel kişilikle birlikte tüzel kişiliğin bağlı bulunduğu vergi dairesine uygun bir dilekçe ile yapacaklardır. Tüzel kişiliğin borcunun yanı sıra şahsi borcunun da aynı taşınmazla terkinini talep eden ortaklar bu hususu dilekçelerinde ayrıca belirteceklerdir.

Mükellefler, Kanun kapsamındaki borçlarına karşılık olarak önerdikleri taşınmazların tapu senetlerinin bir örneği ile taşınmazı tanıtıcı dokümanları (imar durumunu ve binalar için yapı durumunu gösterir belge, takyidat durumunu da gösterir tapu kayıt örneği, broşür, fotoğraf vb.) dilekçe ekinde vergi dairesine vereceklerdir. Diğer taraftan, borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilen diğer mükelleflerden , bilanço esasına göre defter tutan mükellefler başvuru tarihinden önceki geçici vergi dönemini kapsayan bilançolarını, diğer mükellefler ise dilekçelerine ekleyeceklerdir.

Vergi dairesi mükellefin dilekçesi üzerine, 6183 sayılı Kanun kapsamına giren borçlarını tespit ederek, bir liste ile mükellefin başvuru dilekçesini ve eki belgeleri, önerilen taşınmazlara, hizmetlerinin yerine getirilmesinde *merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince* ihtiyaç duyulup duyulmadığının tespit edilmesi amacıyla, bir üst yazı ile Defterdarlık/Vergi Dairesi Başkanlığı vasıtasıyla Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğüne aktaracaktır.

Önerilen taşınmazlara *merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerince* ihtiyaç duyulduğunun Milli Emlak Müdürlüğünce bildirilmesi üzerine, vergi daireleri, mükellefin amme borçlarını ödemede "*çok zor duruma*" düşüp düşmediğinin tespit edilmesi amacıyla dosyayı incelemeye sevkedecektir.

Gerek tüzel kişiliğin gerekse şahsi borçlarının terkini için kendi mal varlığında bulunan taşınmazı teklif eden ortakların bu taleplerinin değerlendirilmesinde tüzel kişiliğin ve ortağın "*çok zor durumda*" olma şartı ayrı ayrı aranılacağından inceleme her iki mükellef için de ayrı ayrı yapılacaktır. İnceleme sonucunda, mükelleflerden birinin çok zor durumda olduğunun tespiti halinde, talep çok zor durumda olan mükellefin borçları açısından değerlendirilecektir. Ancak, sadece tüzel kişiliğin borçlarına karşılık maliki olduğu taşınmazı teklif eden ortak için ayrıca çok zor durumda olma şartı aranılmayacaktır.

Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 8.6.1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabi iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri, bunlara ait tüzel kişiler veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların, amme borçlarını ödemede "*çok zor duruma*" düşüp düşmediklerine ilişkin her hangi bir inceleme yapılmayacak, taşınma-

zın kıymet takdir işlemleri Milli Emlak Dairesi Başkanlıkları/Milli Emlak Müdürlükleri/Mal Müdürlükleri tarafından başlatılacaktır.

Mükellef nezdinde yapılan inceleme neticesinde düzenlenen rapor ile mükellefin amme borçlarını ödemede “çok zor duruma” düştüğünün tespit edilmesi halinde, vergi dairesi kıymet takdir işlemlerinin başlatılması amacıyla durumu bir yazı ile Milli Emlak Dairesi Başkanlığına/Milli Emlak Müdürlüğüne bildirecektir. Yapılan inceleme neticesinde düzenlenen raporda borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşmediği belirtilen mükelleflerle ilgili olarak bu uygulama çerçevesinde herhangi bir işlem yapılamayacağı bir yazı ile mükellefe ve Milli Emlak Dairesi Başkanlığına/Milli Emlak Müdürlüğüne bildirecektir.

Taşınmazın, 6183 sayılı Kanunun Geçici 8’inci maddesi hükmüne göre alımının uygun görülmesi halinde Milli Emlak Dairesi Başkanlığı/Milli Emlak Müdürlüğü/Mal Müdürlüğü tarafından taşınmazın Hazine adına tescil işlemleri yapılacak ve bu durumun bildirilmesi üzerine vergi dairesi mükellefin borçlarının terkin işlemlerini gerçekleştirerek durumu mükellefe bildirecektir.

Taşınmazların kıymet takdir işlemleri, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 6’ncı maddesine göre oluşturulacak komisyonlar tarafından yapılacaktır. Buna göre oluşturulacak komisyonun oluşumu, karar alma usul ve esasları şöyledir;

İhale yetkilisi (İdarenin, ihale ve harcama yapma yetki ve sorumluluğuna sahip kişi veya kurulları ile usulüne uygun olarak yetki devri yapılmış görevlileri) biri başkan olmak üzere, ikisinin ihale konusu işin uzmanı olması şartıyla, ilgili idare personelinin en az dört kişinin, *merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinde* maliye memurunun, diğerlerinde ise muhasebe veya malî işlerden sorumlu bir personelin katılımıyla kurulacak en az beş ve tek sayıda kişiden oluşan ihale komisyonunu, yedek üyeler de dahil olmak üzere görevlendirir. İhaleyi yapan idarede yeterli sayı veya nitelikte personel bulunmaması halinde, bu Kanun kapsamındaki idarelerden komisyona üye alınabilir. İhale komisyonu eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır. Kararlarda çekimser kalamaz. Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur. Karşı oy kullanan komisyon üyeleri, gerekçesini komisyon kararına yazmak ve imzalamak zorundadır. İhale komisyonunca alınan kararlar ve düzenlenen tutanaklar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve görev unvanları belirtilerek imzalanır.

3.2- Çok Zor Durum Halinin Tespiti

Borçlarını ödemede çok zor duruma düştüğü inceleme raporu ile tespit edilecek diğer mükelleflerin amme borcunu ödemede “çok zor durumda” olup olmadıklarının tespitine yönelik incelemeler vergi müfettişleri tarafından yapılacaktır.

Yapılacak incelemelerde; finansal analiz teknikleri kullanılmak suretiyle, başvuruda bulunan mükellefin borçlarını ödemede “çok zor duruma” düşüp düşmediği araştırılacak ve düzenlenen raporda mükellefin borçlarını ödemede “çok zor duruma düştüğü” veya “çok zor duruma düşmediği” konusunda kesin kanaat belirtilecektir. Söz konusu incelemeler 1 ay içinde tamamlanacaktır.

Mükelleflerin “çok zor durumda” olup olmadıklarının tespitinde; mükellefler itibarıyla aşağıdaki rasyolar kullanılacak ve analiz sonucu bulunan oranların, Tebliğ ile belirlenen oranlarda ya da daha küçük olması şartı aranacaktır.

- Bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin çok zor durumlarının tespitinde **((DönenVarlıklar- Stoklar)/ Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar)** rasyosu kullanılacak ve sonucun 0.5 veya

0.5'den küçük bir değerde olması durumunda bu mükelleflerin "çok zor durumda" oldukları kabul edilecektir.

Yukarıda belirtilen rasyoda yer alan hesap sınıfları ve grupları Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan "Muhasebe Uygulama Genel Tebliğlerinde" belirtilen esaslara göre tespit edilecektir.

- Yukarıda belirtilen mükelleflerin dışında kalan mükellefler, çok zor durumda olup olmadıklarının tespitinde **((Kasa+Banka+Kısa Vadeli Alacaklar)/ Kısa Vadeli Borçlar)** rasyosu kullanmak suretiyle mükellefin durumunu tespit edilecektir. Mükelleflerin çok zor durumda olduklarının kabul edilebilmesi için bulunan oranın 0.3 veya 0.3'den küçük olması gerekecektir.

Yukarıdaki rasyoda yer alan kısa vadeli alacakların ve kısa vadeli borçların tespitinde 1 yıllık süre esas alınacaktır.

Yapılan inceleme sonucunda mükellefin "çok zor durumda" olup olmadığı izenlenecek bir inceleme raporuyla ilgili Defterdarlığa/Vergi Dairesi Başkanlığına aktarılacaktır.

3.3- Borçların Terkin Edilmesi

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlıklarınca/Milli Emlak Müdürlüklerince aktarılan satın alma taleplerini değerlendirerek, satın alımın uygun görülüp görülmediğine ilişkin görüşü Defterdarlıklara/Vergi Dairesi Başkanlıklarına bildirecektir.

Satın alınmasına karar verilen taşınmazların tapu sicillerinde Hazine adına tescil ettirilmesi ve mükelleflerin borçlarının terkin edilmesi aşağıdaki şekilde yapılacaktır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünden taşınmazın alımının uygun görüldüğünün bildirilmesi üzerine Milli Emlak Dairesi Başkanlıkları/Milli Emlak Müdürlükleri/Mal Müdürlükleri tapu işlemlerini yürüterek, taşınmazların Hazine adına tescil ettirilmesini sağlayacaktır. Tescil işlemi sonucunda düzenlenen tapu senedinin bir örneği Gelir Müdürlükleri vasıtasıyla mükellefin bağlı bulunduğu vergi dairesine gönderilecektir.

Taşınmaza ait tapu senedinin bir örneğinin vergi dairelerine gelmesi üzerine, taşınmazın Hazine adına tapuya tescil ettirildiği tarih itibarıyla mükellefin tüm borçları hesaplanarak, taşınmaza takdir edilen değer esas alınmak suretiyle terkin işlemleri yapılacaktır. Toplam borcun tespitinde gecikme zammı, taşınmazın Hazine adına tescil edildiği tarihe kadar hesaplanacaktır.

Taşınmazın değerinin mükellefin tüm borçlarını karşılayacak tutarda olmaması halinde, terkin işlemi mükellefin talebine göre, talebi bulunmaması halinde 6183 sayılı Kanunun 47'nci maddesinin birinci fıkrasına göre belirlenen borçlarına karşılık yapılacaktır. Bu durumda, kalan kısım hakkında 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil işlemlerinin sürdürüleceği tabiidir.

Önerilen taşınmazın değerinin, mükellefin toplam borçlarından daha yüksek tutarda olması halinde oluşan fark mükellefe red ve iade edilmeyeceği gibi taşınmazın Hazine adına tescil tarihinden sonra doğacak borçlarına da mahsup edilmeyecektir.

Ancak bu durumda bulunan mükellefler oluşan farkı, taşınmazın Hazine adına tescilinden önce, ortaklık ilişkisi bulunan veya en az bir ortağı aynı olan mükelleflerin borçlarından terkinini talep etmeleri mümkündür. Bu takdirde, borçlarından terkin talebinde bulunulan mükelleflerin de Tebliğde belirlenen esaslar çerçevesinde, Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 8.6.1984 tarihli ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabi iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Kanuna tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri,

bunlara ait tüzel kişiler veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar hariç, çok zor durumda olmaları gerekmektedir.

4- SONUÇ

Yapılan bu düzenlemenin uygulanmasında tahsili mümkün olmayan vergi gelirlerinin mükellefle barışık bir şekilde haciz olmadan tahsil edilmesi ülkemizde mükellef odaklı idare anlayışının ne kadar geliştiğinin göstergelerinden birisidir. Bu çerçevede bu uygulama, alternatif vergi tahsilatının yanında mükellef odaklı idare anlayışının yerleşmesinde önemli katkıları olduğundan vergi borcunun gayrimenkuller ile tahsili uygulamasının 31.12.2023 tarihine kadar tekrar uzatılması yerinde bir karar olmakla birlikte, süre kısıtlanmasının kaldırılarak sürekli uygulanabilir hale getirilmesinin daha faydalı olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- İlgili Kanun, Yönetmelik ve Tebliğler
- MAT, H. 100 Soruda Hazine Gayrimenkullerinin Satışı Kiralanması ve Kat Karşılığı Müteahhide Verilmesi, Yaklaşım Yayınları 2007, Ankara, Sf: 308-313