

EMLAK İLE İLGİLİ VERGİLENDİRMELERDE, RAYIÇ DEĞER VE BEYAN ESASLARI İLE CEZA UYGULAMASI

Galip DOLUN
Avukat

Konu :

Emlâk alım vergisinde oldukça eski bir tarihten beri benimsenmiş olan rayiç değer esasının, 10.8.1970 tarihinde meriyete girer ve finansman kanunu diye adlandırılan 1318 sayılı kanunla, veraset vergisi, bina ve arazi vergisi yerine getirilen Emlâk vergisi ve Gelir Vergisi dışında yeni bir vergi olarak ihdas edilen gayrimenkul kıymet artış vergisi isimli vergilerde de aynı rayiç bedel esasının uygulanmasına geçildiği ve tahrir dayanan bina ve arazi vergilerinin yerine gelen Emlâk vergisinde beyan esasına dönüldüğü gibi, gayrimenkul kıymet artış vergisinde de stopajlı beyan esasının kabul edildiği bilinmektedir.

Son olarak veraset vergisi dahil gayrimenkullere ait saydığımız vergilerde, bir kısmında farklı limitler istisna edilmekle beraber, beyanın üstünde idarenin takdir ettiği rayiç değer farklarından hesaplanacak vergilere ceza uygulanması da kabul edilmiştir.

Bu suretle ticarî blâncoların aktifinde yer almayan, şahsi mülk mahiyetinde bulunan gayrimenkullerle ilgili vergilendirmelerde, yukarıda belirttiğimiz rayiç değer, beyan ve ceza esaslarının getirilmiş olmasından doğan çeşitli sorunların incelenmesinde fayda görülmüş olduğundan, bu meseleler konferansımıza konu olarak alınmıştır.

I — RAYIÇ DEĞER ESASI

İlk defa tapu harcı ve bu harcın yerine kaim olan Emlâk Alım vergisinde uygulamaya konulan rayiç değer esasından, bu vergi-

nin nisbeti % 7 den ibaret olduğu ve emlak almak psikolojisindeki şahısları muhatap aldığı için büyük bir reaksiyon doğmamıştır.

1970 yılında alelacele çıkarılan ve 10.8.1970 tarihinde mer'iyete konan 1318 sayılı Finansman Kanununda, sırf bütçenin finansmanının sağlanmasının tazyikiyle, Emlak Vergisi, veraset vergisi ve Gayrimenkul kıymet artış vergisi gibi vergilere de, rayiç değer esası getirilmiştir. Bu esasa geçilmesinin çeşitli vergilerde hasıl ettiği sonuçların olumlu ve olumsuz yönlerini şöyle belirtebiliriz.

A — Emlak Alım Vergisinde :

Tapu harcı tatbikatı gerçekten çok mahzurlu bir mahiyet almıştı. Gayrimenkul alım satımlarında, harca esas alınacak satış bedelleri pek cüz'î rakamlar halinde bildiriliyordu. İdare gerçek satış bedelini hukuken muteber delil ile ispat edebilmek imkânını sağlamıyordu. Şahit ifadesine dayanarak salman cezalı harçlar kazâ mercilerince, ketmi bedelin (gerçek satış fiyatının noksan gösterilmiş olmasının) muteber delillerle ispatlanamadığı gerekçesi ile terkin olunuyordu. Bu konuda tedbir almak gerçekten zarurî olmuştu. Alınacak tedbirler de yok değildi. Ancak vergi hukukunun ana prensipleri ve vergi adaleti yıkılmadan tedbir alınmalı idi. Böyle yapılmadı. İşin kolayına kaçıldı ve aşağıda mahzurlarını belirteceğimiz tamamen subjektif tahminlere dayanan, ilmî ve objektif bir esası bulunmayan rayiç değer esası vergi hukukumuzda bu suretle girmiş oldu.

Bu gün tapu dairelerinde cereyan eden bütün gayrimenkul intikal muameleleri, rayiçe uygunluk yönünden tetkike tabi tutulmakta, sorumluluk korkusu ile her muamele için çok yüksek rayiç bedeller takdir olunmakta yapılan takdirlerin hemen hepsi gerçek rayiçlerden pek yüksek olduğundan ihtilâflar doğmaktadır.

Avcılarköyü ilersindeki Haramidere'den Kilyos'a kadar olan bölge için ilimizde Emlak Alım Vergisi dolayısıyla rayiç değer takdiri yapan 2 Nö.'lu takdir komisyonuna son yıllarda intikal eden takdir taleplerinin adedi yıllar itibarıyla aşağıya gösterilmiştir.

Yılı	Takdir İşlemi Sayısı
1969	2945
1970	3265
1971	5395
1972	6840

yukarda belirtilen bölge ile birlikte Anadolu yakasındaki intikalle-re ait takdirlerin tümü dolayısıyla meydana gelen ihtilâfları inceleyen İstanbul 3 No'lu itiraz komisyonuna intikal eden Emlâk Alım Vergisi ihtilâflarının sayısı da şöyledir.

Yılı	Komisyonu gelen ihtilâf sayısı
1969	2540
1970	2778
1971	2342
1972	1448

Bu rakamları değerlendirirken şu üç noktayı göz önünde tutmak lâzımdır:

1 — Gerçek rayiçten yüksek takdir yapılmış olsa dahi, vergi miktarı çok küçük ise itiraz edilmemektedir.

2 — Son yıllarda (UZLAŞMA) yoluyla ihtilâfların mühim kısmı hal edildiğinden, itiraza intikal eden ihtilâf sayısı azalmaktadır.

3 — Finansman kanunundan sonra, kat yapıp satanların faaliyetleri oldukça kısıtlanmış olduğundan, tapu dairelerinde ceryan eden intikal muameleleri ve dolayısıyla ihtilâflar mühim miktarda azalmıştır.

B — Veraset Vergisinde :

Bilindiği gibi Finansman Kanunundan evvel, Vergi Usul Kanununun bir kaç def'a değişen 297 nci maddesi hükmüne göre, veraset vergisine matrah alınmak üzere intikâl eden gayrimenkullerden BINA vasfında olanların değeri, on yılda getirebileceği kira esasından hesaplanması gerekirken, 1318 sayılı Finansman Kanunu ile bu maddenin son değişmesinde, gayrimenkullerin, hiç bir ayrıma tabi

tutulmaksızın rayiç bedelle değerlendirileceği hükme bağlanmıştır. Bu sebeple bu gün mükellef veraset beyannamesi ile intikal eden gayrimenkulün rayiç bedelini beyan eder. Vergi dairesi beyanın kontrolü için behemahal olayı takdir komisyonuna sevk eder. Komisyonun takdir ettiği rayiç bedel ile beyan edilen değer arasındaki fark üzerinden vergi salınır. Farkın % 50 yi geçen kısmı üzerinden salınacak vergi bölümüne % 50 kusur cezası da uygulanır.

Halen İstanbul yakasında veraset vergisi dolayısıyla takdirleri 5 No'lu Takdir Komisyonu yapmaktadır. Bu komisyona kurulduğu tarihten beri intikal eden takdir talebi sayısını, yıllar itibariyle şöyle belirtebiliriz.

Yılı	Takdir Talebi Sayısı
1970	3764
1971	4029
1972	5781

Veraset Vergisi ihtilâflarına bakan 3 No'lu İtiraz Komisyonuna verilen veraset vergisi itirazlarının yıllar itibariyle sayısı da şöyledir.

1970	920
1971	935
1972	1146

Bu kerre binalarda dahi rayiç bedel gibi, çok sübjektif ve tatbikatında sorumluluk endişesi ile çoğu def'a gerçekten çok yüksek vergi matrahları doğmasını mucip olacak bir esasın uygulanacağı veraset vergisinin aslında büyük özellikleri vardır. Şöyleki :

1 — Çoğu def'a konu olan gayrimenkul, ailenin ikâmet ettiği bir evden ibarettir.

2 — Kısa bir sürede üst üste iki devalüasyon geçiren ekonomimiz de kıymetlerin yükselişi, aslında para değerinin düşmesinden mütevellit iken, veraset vergisi nisbetlerinin müterakkiyeti değişmemiştir. Soğuk progresyon dediğimiz, bu kendiliğinden vergi nis-

betlerinin yükselişi ile rayiç bedelde yapılacak hataların birlikte yaratacağı tesir büyük haksızlıklara sebebiyet verebilir.

3 — Halbuki veraset vergisi yeni kazançlardan alınan bir vergi değil, vergisi ödenmiş kazançlarla alınmış malların, çoğu def'a vergi hukukumuzda, aile beyanı müessesesiyle bir küll olarak müte-tâa edildiği, aile içindeki intikallerinden alınmaktadır.

4 — Gayrimenkullere ait veraset vergisi yükü, bu mallara finansman kanunu ile yüklenen diğer vergilerle birlikte nazara alınırsa mahzuru daha iyi anlaşılır.

Bütün bu sebeplerle bilhassa veraset vergisinde gayrimenkullerin rayiç bedelle değerlendirilmesinden büyük mahzurlar doğacağına inanırız.

C — Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi:

Bu vergi tatbikatı henüz pek az gelişmiş bulunmaktadır. Bilindiği gibi innikal işlemleri sırasında tapudaki intikal değeri üzerinden % 3 gayrimenkul kıymet artış vergisi stopajı yapılmaktadır. Bu stopajla beraber:

- % 7 Emlâk Alı Vergisi
(Eski tapu harcı yerine)
- % 3. Malî Denge Vergisi
(Eski tasarruf bonusu yerine)
- % 3 G. M. Kıymet Artış Vergisi

olmak üzere cem'an % 13 vergi ödenmektedir. Bu suretle rayiç değer üzerinden intikal sırasında alınan vergiler yekûnu önemli bir miktara yükselmektedir.

Satıcı intikal işleminden itibaren bir ay içinde vereceği beyanname ile satış bedeli dolayısıyla kıymet artışı kazancı elde etmediğini ispat ederse, nazarı olarak stopaj suretiyle ödediği vergiyi geri alabilecektir.

Gayrimenkulün maliyetinin kanunda oldukça girift bir hesabı vardır. Ayrıca ilerde değineceğimiz (Emlâk Vergisi) matrahına esas alınmak üzere, o gayrimenkul için beyan edilmiş rayiç bedel de, maliyet sayılmaktadır.

Fakat maliyete nazaran, işlem gören intikal bedeli arasında bir fark mevcut olmasa bile, vergi dairesi, satışın rayice uygun olup olmadığını tetkik için takdir komisyonundan karar almadan stopajı geri vermemektedir. Bu konferansın hazırlandığı Şubat 1973 ayında takdir komisyonundan (bu işlerde emlak alım vergisi takdirlerini yapan 2 No'lu takdir komisyonu bakar) bu konuda henüz karar çıkmamıştır. Takdirlerin umumiyetle mükellef beyanlarından çok yüksek çıkacağına inanıldığından, stopajların geri verilmesinden sarfı nazar, cezalı kıymet artış vergileri salınacağı ve bu konuda da pek çok ihtilâf meydana geleceği tahmin olunmaktadır.

Gayrimenkul değer artış vergisi aslında nesebi gayrı sahih bir vergi olarak tedvin olunmuştur. Bu verginin yöneldiği kazanç, gelir vergisi kanunumuzun (sair kazanç) saydığı ve gelir vergisi esas ve prensipleri içinde vergiye tabi tuttuğu bir kazanç türüdür.

Soyunun adından ve gelenek ve mirasından mahrum edilerek ortaya çıkarılan bu vergi, işletmelerin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller ile, özel mülkiyet konusu gayrimenkuller arasında farklı uygulama, farklı vergi nisbeti doğurmaktadır.

Kanunkoyucu almış 4 seneyi geçen gayrimenkullerin satışından doğacak kazançların da vergilendirilmesini ön görürse, bu sonucun, gelir vergisi prensipleri ihlâl edilmeksizin Gelir Vergisi Kanununun 81 inci maddesinin 1 numaralı fıkrasının değiştirilmesi suretiyle sağlanması kabildir.

Her halde gayrimenkul kıymet artış vergisinin kaldırılacağını ümit etmekteyiz.

D — E m l â k V e r g i s i :

Bina ve arazi vergisi yerine tedvin edilen emlak vergisi de, Finansman kanununda yer almıştır. Alelacele hazırlanan bu kanun ilk yılda uygulanamamış, ek kanunlarla tatbik imkânı kazandırılarak 1972 yılında uygulamaya geçilmiştir.

Rayiç bedel; beyan ve farka ceza prensiplerini benimsemiş olan bu kanunun ne oranda başarı sağlayacağı, ne gibi zorluklar ve ihtilâflar yaratacağı hususlarında hüküm yürütmek için daha beklemek gerekir. Ancak bu bölümde incelediğimiz rayiç değer konu-

sunda bir yenilik olmak üzere, yardımcı baz olarak, tüzükle normlar getirmiş olduğunu zikretmek isteriz. Şöyleki mükellef rayiç değeri tayin ederken tüzükteki normlardan faydalanabilir. Ancak değer tamamen bu normlara göre tayin edilmiş olsa bile, idarenin beyanın rayiçten eksik olduğunu iddiaya hakkı vardır.

İlk yılda oldukça insafli nisbetler üzerinden uygulanan emlak vergisi için halkın genellikle düşüncesi, mükelleflere yüksek değerler beyan ettirdikten sonra nisbetlerin yükseleceği ve dolayısıyla Emlak Vergisinin büyük malî külfet yükleyeceği yolundadır.

Bir de, idare imkân bulup beyan edilen değerleri takdir yoluyla arttırma işine kalkarsa gayrimenkul sahipleri için Emlak Vergisi sebebiyle de zorlu sonuçlar meydana gelecektir.

Rayiç bedel hakkında genel mütalâa :

Yukarda saydığımız dört çeşit verginin benimsediği (Rayiç bedel) esası, objektif ve mükellefçe hatasız uygulanması mümkün bir esas değildir. Keyfiyeti, her çeşit suiistimale müsait ve vergi adaletini tahakkuk ettirmesi mevzu bahis olmayan bir bazdır. Ayrıca hukukî mürakabesi de güçtür. Gerçekten ihtilâf halinde kaza mercilerinin fonksiyonu bir birliği seçmekten ve birliğin tayin ettiği rakamı karara geçirmekten ibaret kalmıştır.

Vergi dairelerinin ve takdir komisyonunun (rayiç bedel) tayini hususundaki uygulamaları incelenirse, bu esasın mahzurları kolay anlaşılır. Şöyleki :

Ekseri emsaline ve gerçek rayiçe nazaran her hangi bir sebeple nasılsa yüksek bedelle yapılmış tek bir satış, artık o semt için rayiç bedel sayılmaktadır. Bunun en tipik misali, Galatasaray'da halen Yapı Kredi Bankası olan köşe binanın küçük bir hissesine ait satıştır. Banka arsanın büyük kısmını ele geçirmiş, sadece pek küçük bir hisseyi alamamıştır. İnşaata başlamak heyecanı ile banka bu küçük hisséyi pek yüksek bir bedelle satın almış, yıllarca İstiklâl Caddesi için rayiç bedel bu satışa göre hesaplanmıştır.

Bâzan da ilgisi olmayan yerler birbirlerine emsal sayılmaktadır. Meselâ bir olayda, Talimhane'deki dar sokaklardan birindeki bina için, İstiklâl Caddesindeki bir binanın emsal alındığı görülmüştür.

Netice şudurki, tesadüfe, keyfilige, her türlü suiistimale müsait bir esastır rayiç bedel. Bu sebeplerle bütün bu vergilerdeki (rayiç bedel) uygulamasının, objektif bir esasa dönüştürülmesi zorunluğuna inanıyoruz.

II — BEYAN ESASI

Emlâk alım, veraset, gayrimenkul kıymet artış vergileri aslında mükellefin beyan edeceği matrah üzerinden salınır. Emlâk vergisi kanunu ise, yerini aldığı bina ve arazi vergileri kanununun (tahrir) esasını terk ederek, beyan sistemine geçmiştir. Beyan sistemini, sayılan vergilerde ayrı ayrı kısaca inceleyelim.

A — E m l â k A l ı m V e r g i s i :

Bu verginin matrahı çok def'a emlâkın satış bedelidir. Resmî şekle tabi olarak tapu dairesinde satış akdi icra edilirken satış bedelinin belirtilmesi zorunludur.

Hibe, kuru mülkiyet veya intifa hakkı devri gibi satıştan gayri işlemlerde ortada bir bedel bulunmamakla beraber, âkitler bir matrah beyanına zorlanırlar.

B — Veraset Vergisinde ötedenberi beyan esası caridir. Ancak Finansman Kanunundan evvel beyan kabul edilmediği ahvalde takdir yoluyla matrah tayin edilmeden tarhiyat yapılmaz iken, bu gün beyan üzerine ön tarhiyat icra edilmekte, ayrıca beyanın takdir yoluyla kontrolü yapılmaktadır.

C — Nesebi gayri sahih, gayrimenkul değer artış vergimiz, stopaj ve beyan ile gerçekleşir. Yukarda belirttiğimiz gibi beyan edilen satış bedelinin rayiçe uygunluğu takdir yoluyla kontrol edilmektedir.

D — Emlâk Vergisi, arz ettiğimiz gibi tahrirden (beyan) a dönüştürülmüştür. Bütün gayrimenkulleri kapsayan bir vergi için beyanda bulunulması ve beyan edilmeyenlerin tesbit edilip değerleri tayin olunarak vergilendirilmesi nasıl sağlanacaktır bilinemez. Teorik olarak (beyan) esasının (Tahrir) esasian göre büyük kolay-

lık getireceği iddia olunmuştur. Sonuç hakkında hüküm vermek için henüz zaman erkendir.

Beyan esası hakkında genel mütelea :

Beyan sistemi aslında:-

1 — Beyanda bulunmayacak mükellefleri kolayca tesbit edecek ve onların da vergilendirilmelerini sağlayacak kesin tedbirler alınmış olmak;

2 — Vergi Hukukunun ana kurallarını ve vergide adalet endişesini bir tarafa itip, mükellefi gayrimalûm ve gayrimuayyeni (rayiç bedeli) beyana zorlayıp, sonrada (noksan beyanda bulundun) diye cezaya muhatap tutmak zihniyeti ile tatbikata gitmemek, şartıyla uygun bir vergileme yoludur.

Ancak saydığımız vergilerden bilhassa Emlâk Vergisinde tahrir nazaran getirdiği kolaylığa mukabil, pek az kısmı kadastro görmüş yurt gayrimenkullerinin büyük kısmının vergi dışı kalması mümkündür.

Elde bina ve arazi vergisi tahrir ve tadilat evrakı ve defteri mevcut ise de, verilen beyannamelerle onları karşılaştırmak ve gerek gayri menkullerde gerek mükelleflerde vukua gelen değişiklikleri tesbit etmek nasıl kabil olacaktır, bilemeyiz.

III — CEZA UYGULAMASI

Bu konudaki bazı düşüncelerimizi, yer yer yukarda açıkladık.

Beyanname vermesi gerekli iken vermeyen ve bu yüzden konumuz olan vergilerin zamanında salınmasına mani olan mükelleflere ceza uygulanabilir. Gayrimenkullerin vergiye matrah olacak değerleri fiilen getirdiği irat gibi, mükellefçe bilinmesi kabil veya belirli normlara göre tesbit mümkün hale gelir de, mükellef noksan beyanda bulunursa, gelir vergisindeki noksan beyan gibi cezaya maruz tutulabilir.

Ancak değer (rayiç bedel) iken mükellefin bu değeri tesbitte kusursuz hataya düşmesi mümkün olduğu gibi, idarenin veya tak-

dir komisyonunun rayiç bedel olarak kabul ettiği kıymetin gerçeği ifade edip etmediği her zaman tartışılabilir bir konu iken, noksan beyan iddiasıyla ceza uygulanması mümkün değildir.

Ceza hukukunun ve vergi hukukunun ana kuralları, henüz yurdumuzda, bazı şekli cezalar hariç, ceza uygulanabilmesi için KUSUR un mevcudiyetini şart görür. Yukarıda belirttiğimiz gibi rayiç bedel beyanı ile mükellefin (kusurlu fiil) inden bahsetmek mümkün değil iken, ceza uygulanamamalıdır. Ayrıca isteyen mükellef (ben rayiç bedeli bilmiyorum. İtiraz hakkım mahfuz olmak şartı ile matrahı siz tâyin edip tarhiyat yapın) diyebilmelidir.

IV — TEKLİFLERİMİZ

1 — Her şeyden evvel (rayiç bedel) esasını terk etmek lâzımdır. Bunun yerine gayri menkul değerini, belirli aralıklarla (5 senede veya 10 senede bir) bölgelerde kurulacak karma heyetlerin her semt cadde veya sokak için tayin edeceği arsa metre kare değerleriyle, çeşitli bina tipleri için tesbit edilecek bina metrekare değerleri nazara alınmak suretiyle tayin olunacak hale getirmek lâzımdır.

Bu iş ilk nazarda zor gibi gelir. Halbuki benzeri bir müessese ortalama kâr hadleri dolayısıyla uygulanmaktadır. Bütün iş neveleri için 3 yıl da bir ortalama kâr hadleri tayin edilip uygulanmaktadır. Her ilçede arsa ve arazi normlarını tayin etmek ve bunları il itibarıyla son revizyonunu yapıp uygulamak kabildir. Binalar için bölge farkı bahis konusu olmadığından, gene karma bir hey'etçe merkezden tayin edilmelidir.

2 — Veraset Vergisinde global nisbet para değerinin azalması dolayısıyla yumuşatılmalı ve 40 bin liralık 1. derece mirasçılara ait istisna da artırılmalıdır.

3 — Gayrimenkul değer artış vergisi, gelir vergisinin 81 inci maddenin 1 numaralı fıkrası değiştirilerek, kaldırılmalıdır. Bu hükmün değiştirilmesinde ise 4 senelik süre münasip bir miktarda artırılmakla yetinmeli, ecdattan intikal eden ve spekülâtif mahiyette olmayıp sırf nakde çevrilmek için veya hissedarlar arasında taksim

edilmek üzere yapılan satışlar bu verginin şumûlüne alınmamalıdır.

4 — Rayiç bedel esasında ısrar edilirse, behemahal ceza uygulamasından vaz geçilmelidir.

5 — Beyan esası kabul edildiğine göre, bilhassa Emlâk Vergisi tatbikatı yönünden, vergi dışı emlâkın tesbiti için tapu idaresiyle iş birliği sağlanarak güçlü ve tesirli bir organizasyon kurulmalı, her halde verilen beyannamelerle yetinilmemelidir.