

Emlâk Alım Vergisi Kanunu

(Resmî Gazete ile yayımı : 23 . 2 . 1963 - Sayı : 11342)

No.
198

Kabul tarihi
18 . 2 . 1963

BİRİNCİ BÖLÜM

Mükellefiyet

Mevzu

MADDE 1. — İvaz karşılığında, Türkiye'deki gayrimenkullerin iktisabı, bunlar üzerinde irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin tesisi, ve bu hakların devri Emlâk Alım Vergisine tabidir.

Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin, sermaye şirketlerine sermaye olarak konulması, gayrimenkullerin ölüncüye kadar bakma akdi ile temlik de, verginin konusuna dâhildir.

Karşılıklı olarak trampa edilen gayrimenkullerin her ikisinin iktisabından ayrı ayrı vergi alınır.

Mükellef

MADDE 2. — Verginin mükellefi, vergi mevzuuna giren gayrimenkullerle hakları iktisabeden kişilerdir.

Trampada her iki taraf kendilerine terettübeden vergi ile mükelleftir.

İstisna ve muafıklar

MADDE 3. — Aşağıda yazılı kişiler ve mevzular vergiye tabi değildir :

- a) Genel, katma ve özel bütçeye dâhil daire ve müesseseler,
- b) Kamu menfaatlerine yararlı dernekler,
- c) Karşılıklı olmak şartıyla diplomatik ihtiyaçlarla konsolosluk ihtiyaçları için yapılan iktisaplar,
- d) Arkeolojik araştırmalar için yapılan iktisaplar, (bu fıkrada yazılı istisna hükmünün uygulama şartları Maliye ve Millî Eğitim Bakanlıkları tarafından müştereken tesbit ve Resmî Gazete ile ilân olunur.)
- e) Gayrimenkullerin mütemmim cüzü mahiyetinde olan sabit istihsal vasıtalarının iktisabı,
- f) 7269 sayılı Kanuna ve aynı kanunun muvakkat 2 nci maddesinde yazılı kanunlara ve 4753 sayılı Kanuna göre yapılan iktisaplarla, 3202 sayılı Kanun gereğince Ziraat Bankası kredilerinden istifade suretiyle yapılmış bulunan köylü meskenlerinin çiftçiler tarafından iktisabı.

İKİNCİ BÖLÜM

Verginin matrahı

Matrah

MADDE 4. — Verginin matrahı :

- a) Gayrimenkullerin iktisabında satış bedeli,
- b) İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devrinde, tesis ve devir için ödenen bedel.

- c) Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin, sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tâyin olunan değer,
d) Ölüncüye kadar bakma akdi ile temliklerde, trampada ve bedel bilinmeyen diğer hallerde rayiç bedeldir.

Rehinli gayrimenkullerde matrah

MADDE 5. — Rehin ile takyidedilmiş bir gayrimenkulün satışında, satış akdi yapıldığı anda bakıya rehinli borç miktarı, taraflarca bildirilen bedele ilâve edilir. Hisseli satışlarda o hisseye isabet eden borç eklenir.

Bir başkasının borcundan dolayı gayrimenkulünü rehin ile takyidetmiş olan malik, gayrimenkulünü hakiki borçlu olan kimseye temlik ettiği takdirde bedele bir şey eklenmez.

Gayrimenkul mükellefiyetinde değerlendirme

MADDE 6. — Gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devrinde kararlaştırılan bedel, muayyen zamanlarda bir şey yapmak veya vermektan ibaret olduğu takdirde, mükellefiyetin bedeli, beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin 20 misline eşit addolunur.

Beher sene verilecek veya yapılacak şeylerin değeri takdir yoluyla tesbit edilir.

Gayrimenkul hükmündeki daimî ve müstakil haklarda matrah

MADDE 7. — Gayrimenkul hükmündeki daimî ve müstakil hakların tesis ve devrinde matrah, bunların ayrı kayıtlı değerleri mevcut ise bu değerden, mevcut değilse üzerlerinde bu hakların tesis edildiği gayrimenkullerin kayıtlı değerlerinin yarısından aşağı olamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Verginin tarhı ve nisbeti

Beyan esası

MADDE 8. — Emlâk Alım Vergisi, mükellefler tarafından tapu idarelerine yapılacak sözlü beyan üzerine tarh olunur.

Verginin nisbeti

MADDE 9. — Emlâk Alım Vergisinin nisbeti «% 070» (Binde yetmiş) tir. Aşağıda yazılı mevzularda «% 035» (Binde otuzbeş) olan indirimli nisbet uygulanır :

- Tapu sicilinde müstakil ve daimî bir hak olarak ayrıca kaydedilmeyen irtifak hakları,
- Gayrimenkul mükellefiyeti,
- Gayrimenkullerin ölüncüye kadar bakma akdi ile temliki,
- Sosyal mesken inşaatı, işçi evleri ve bunlardan daha düşük nitelikte bulunan mesken iktisapları,
- Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin, sermaye şirketlerine sermaye olarak konulması.

Tarh yeri

MADDE 10. — Emlâk Alım Vergisi, muamelenin yapıldığı tapu dairesince tarh edilir.

Tarh zamanı

MADDE 11. — Emlâk Alım Vergisi, mevzuuna giren muamelenin tapu dairelerinde yapılmasından önce tarh olunur.

Rayiç bedel esası

MADDE 12. — İlgililer tarafından tapu dairelerine beyan edilecek gayrimenkul satış bedelleri muamele tarihindeki rayiç bedelden aşağı olamaz.

Rayiç bedel muamele tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Rayiç bedel takdiri, Vergi Usul Kanununda yazılı takdir komisyonları tarafından gayrimenkulün yeri, niteliği ve satış tarihindeki gayrimenkul piyasasının durumu nazara alınarak yapılır.

Beyan edilen değerle rayiç bedelin mukayesesi

MADDE 13. — Beyan olunan değer rayiç bedelden % 25 e kadar noksan olursa veya % 25 i aşan nisbette noksan olmakla beraber aradaki fark 5 000 lirayı geçmez ise Takdir Komisyonu kararı üzerine bir işlem yapılmaz.

Beyan olunan değer, rayiç bedelden % 25 i aşan nisbette noksan olur ve bedeller arasındaki fark 5 000 liradan yüksek bulunursa satış bedeli yerine rayiç bedel vergiye matrah ittihaz olunur.

Beyan olunan değerle rayiç bedel arasındaki fark, yukardaki hadleri aşarsa, rayiç bedel ile satış bedeli arasındaki farktan, 5 000 liraya ve rayiç bedelin % 25 ine kadar olan kısmı üzerinden ikmalen ve cezasız olarak vergi tarh edilir. Farkın bu hadleri aşan kısmı üzerinden ise Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi kusur cezası ile birlikte tarh olunur.

İlgililerin kasden vergi ziyana sebebiyet verdiklerinin tesbiti halinde Vergi Usul Kanununun bu fiillere uyan ceza hükümleri uygulanır.

Rayiç bedelin uygulanmıyacağı haller

MADDE 14. — Aşağıda yazılı olan hallerde rayiç bedel esası uygulanmaz.

a) Cebri icra, istimlak yolu ve şüyuun izalesi suretiyle yapılan satışlarda, gayrimenkullerin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında,

b) Kamu idareleri ve müesseseleri, sermayesinin yarısından fazlası Devlete aidolan müesseselerin ve kamu menfaatlerine yararlı derneklerin satışlarında.

Vergi dairesince yapılacak işlem ve zaman aşımı

MADDE 15. — Vergi daireleri gerek re'sen ve gerekse bildirim surtiyle aşağı bedelle satıldığını öğrendikleri gayrimenkuller hakkında rayiç bedel takdiri yaptırırlar.

Bu takdir neticesine göre salınması gereken vergi ile kesilecek ceza, vergi alacağının doğduğu takvim yılını takibeden bir yıl içinde ilgililere tebliğ edilmediği takdirde zamanaşımına uğrar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM*Verginin ödenmesi**Ödeme zamanı ve yeri*

MADDE 16. — Emlâk Alım Vergisi muamelenin tapu dairelerinde yapılmasından önce ilgili vergi dairesine ödenir.

Tapu memurlarının sorumluluğu

MADDE 17. — Gerekli verginin tamamen ödenmesinden önce muamele yapan tapu memurları verginin ödenmesinden mükellefler ile müteselsilen sorumludurlar.

Tapu memurları bu madde gereğince ödemeye mecbur oldukları vergiler için mükelleflere rücu edebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM

*Çeşitli hükümler**Tapu memurlarının görevi*

MADDE 18. — Tapu memurları akdin icrasından evvel bu kanunun rayiç bedel esasına mütaal-lik hükümlerini ilgililere bildirerek gerekli ikazlarda bulunmaya mecburdurlar. Bu ikazın yapıldığı zabıt defterlerine yazılır.

Vergi dairesine bilgi verme mecburiyeti

MADDE 19. — Tapu ve kadastro idareleri, tescili mütaakıp yeni mal sahibinin adı ve adresiyle gayrimenkulün satış bedelini ve vasıflarını, muamelenin yapıldığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde ilgili vergi dairesine bildirilmekle mükelleftirler. Mahkemelerle diğer resmî dairelerde rayiç bedelden aşağı olarak yapıldığını öğrendikleri gayrimenkul satış muamelelerini ilgililerin isim ve adresleri ile birlikte derhal mahallin en büyük mal memurluğuna yazı ile bildirmeye mecburdurlar.

Sosyal inşaatın ve işçi evlerinin mahiyetinin tesbiti

MADDE 20. — Bu kanunun 9 ncu maddesinde sözü edilen sosyal mesken inşaatının, işçi evlerinin ve bunlardan daha düşük nitelikteki, meskenlerin mahiyeti, şekli ve şartları Maliye Bakanlığı ile İmar ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken tesbit ve Resmî Gazete ile ilân olunur.

Akdin daire dışında yapılması

MADDE 21. — Tapu memurlarının istek üzerine akit yapmak için daire dışında bir yere gitmeleri halinde yapılacak akitlerde, vergi matrahının binde (1) i tazminat olarak emaneten mal sandığına yatırılır. Bu miktar 10 liradan az, 100 liradan çok olamaz.

Görevin tamamlanmasından sonra bu miktarın yarısı Hazineye gelir kaydedilir. Diğer yarısı ücret olarak ilgili memurlar arasında maaşları nispetinde dağıtılır.

Akit için ilgili yere gidilmekten vazgeçilirse emanet olarak alınan para geriverilir.

Mütat ulaştırma aracının sağlanması mükelleflere aittir.

Kaldırılan hükümler

MADDE 22. — Bu kanunun tatbikatında 5887 sayılı Harclar Kanunu ile 1324 sayılı Damga Resmî Kanununun Tapu ve Kadastro muamelelerinden alınacak harc ve resimlerle ilgili hükümlerinden bu kanunun şumulüne girenlere aidolanları tatbik edilmez.

GEÇİCİ MADDE 1. — Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, mevzuuna giren ve yürürlük tarihinden önce yapılan işlemler sebebiyle, ikmalen salınması gereken harç ve cezalar hakkında aşağıdaki hükümler uygulanır :

- a) Henüz tarh edilmemiş harclar, bu kanun ile 5887 sayılı Kanunun nisbete, cezalara ve raiç bedel esasına ait hükümlerinden hangisi mukallifin lehine ise o nazara alınarak tarh edilir.
- b) Henüz kesilmemiş olan cezalar hakkında bu kanun hükümlerine göre işlem yapılır.
- c) Kesilmiş olup henüz kesinleşmemiş veya kesinleşmesine rağmen tahsil edilmemiş bulunan cezalar bu kanun hükümlerine göre düzeltilir.

GEÇİCİ MADDE 2. — 1963 yılında bu kanuna göre Emlâk Alım Vergisi olarak yapılacak tahsilât, gelir bütçesinin 25 nci harclar bölümünün 11 nci tapu harcları maddesine gelir kaydolunur.

MADDE 23. — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 24. — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

21 Şubat 1963

		Millet Meclisi, Cumhuriyet Senatosu	
Cumhurbaşkanlığına yazılan tezkerenin tarih ve numarası	: 20.2.1963	1/372	1/184
Bu kanunun yayımının Başbakanlığa bildirildiğine dair Cumhurbaşkanlığından gelen tezkerenin tarih ve numarası	: 21.2.1963	4/83	

Bu kanunun görüşmelerini gösteren tutanakların Cilt, Birleşim ve Sayfa numaraları :

Millet Meclisi Tutanak Dergisi			C. Senatosu Tutanak Dergisi		
Cilt	Birleşim	Sayfa	Cilt	Birleşim	Sayfa
11	30	78	10	44	53
	42	585		46	169:176,184,192,
12	45	110:124,125,142, 144,151,206-209			227:229

Millet Meclisi 61 S. Sayılı basmayazı Millet Meclisi 45 nci Birleşim Tutanak dergisine, Cumhuriyet Senatosu 82 S. Sayılı basmayazı Cumhuriyet Senatosu 46 nci Birleşim Tutanak dergisine bağlıdır.

Bu kanunu görüşen komisyonlar : Millet Meclisi Maliye ve Plân komisyonlarından kurulan Geçici Komisyon ile Cumhuriyet Senatosu Malî ve İktisadi İşler ve Bütçe komisyonlarından kurulan Geçici Komisyon.