

**Konu:**

**TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE TABİ MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARA İLİŞKİN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRME SONUÇLARI İLE İLGİLİ YAPILAN DUYURU VE DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİNİN MART AYINA ERTELENMESİ**

Değerli Konut Vergisine gelen tepkiler çerçevesinde kanuni düzenlemenin bir yıl erteleneceği ve gelen itirazların dikkate alınarak yeni bir yasal düzenleme yapılacağı açıklanan ancak gerekli yasal düzenlemelerin hâlen yapılmadığı Değerli Konut Vergisi hakkında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kurumun internet sitesinde 05.02.2020 tarihinde aşağıdaki açıklama yapılmıştır.

*“1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen 43. madde kapsamında değeri 5 milyon TL ve üzeri "Değerli Konut Vergisi"ne tabi mesken nitelikli taşınmazlara ilişkin kurumumuzca gerçekleştirilen çalışmalara yönelik ilgililerince yapılan **itirazların** kurumumuz bünyesinde oluşturulan komisyonlar marifetiyle **inceleme ve değerlendirme süreçleri tamamlanmış olup, elde edilen sonuçların 04.02.2020 tarihi itibarıyla ilgililerine tebliğatına başlanmıştır.**”*

[25.12.2019 tarih - 2019/177](#) sayılı ve “Değerli Konut Vergisine İlişkin Olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Tespit Edilen Taşınmaz Değerlerine İtiraz ve Dava Yolu” başlıklı sirkülerimizde, Değerli Konut Vergisine dair temel bazı konuları yeniden belirttikten sonra, yapılan değer tespitlerine itiraz ve dava yollarına ilişkin olarak bilgilendirme yapmıştık.

Söz konusu sirkülerimizde de belirtildiği üzere, Değerli Konut Vergisine esas olmak üzere tespit edilen ve mükellefe tebliğ edilen değerler için, tebliğ tarihinden itibaren 15. günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne itiraz edilmemesi halinde, mesken nitelikli taşınmazın değeri kesinleşmektedir. Süresinde yapılan itirazlar ise 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 43. maddesine göre **15 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak** ve kesinleşen değer, **aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilecektir.** Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce belirlenen değer olarak kabul edilecektir.

Bu çerçevede birçok mükellef kendilerine tebliğ edilen konut değerleri ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne itiraz dilekçelerini göndermiş ve 15 günlük sürede kendilerine verilecek olumlu veya olumsuz cevap yazılarının tebliğ edilmesini beklemişlerdir. Ancak söz konusu sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden herhangi bir cevabi yazının gelmemesi üzerine mükelleflerin bir kısmı 30 günlük yasal süre içerisinde vergi mahkemelerine dava açmaya başlamışlardır.

Bu arada Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü söz konusu itiraz dilekçelerine ilişkin olarak 04.02.2020 tarihi itibarı ile cevabi yazıların gönderildiğini bir duyuru ile kamuoyuna açıklamıştır. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından gönderilecek yazıların itiraz taleplerinin kabulü yönünde olabileceği gibi reddi şeklinde de olabilecektir. Dolayısıyla gelecek cevabi yazıda itiraz reddedilmiş ya da kısmen kabul edilmiş ise gelen yanıt dava dosyasına eklenmek suretiyle davanın takibine devam edilecek, itiraz kabul edilmiş ise bu durumda davanın sonlandırılması gerekecektir.

İtiraz dilekçelerine henüz yanıt gelmemiş ve dava açmamış olan mükelleflerin ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 04.02.2020 tarihinde göndermiş olduğu cevabi yazıları bekleyip bu yazılara karşı dava açmalarını tavsiye ederiz. Ancak Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nce cevabi yazının gelmemesi halinde 15 günlük cevap ve 30 günlük dava açma süresi geçirilmeden dava açılması gerektiğini de ayrıca hatırlatmak isteriz.

2019/177 sayılı sirkülerimizde de açıkladığımız üzere, Kanununun 45. maddesine göre, Değerli Konut Vergisi ile ilgili **mükellefiyet**, “*mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce “belirlenen değer” 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) “belirlendiği tarihi” takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.* Belirlenen değer ise Kanununun 43. maddesine göre, yapılan tebligata 15 gün içinde itiraz edilmemiş ise belirlenen değer kesinleşmiş olur, eğer itiraz edilmiş ise bu durumda itirazın değerlendirilmesi sonrasında ilgisine yeniden tebligat yapılır ve bu ikinci tebliğ tarihi itibarıyla belirlenmiş değer kesinleşir. Bu durumda, aldıkları tebligatlara itiraz eden ve 15 günlük itiraz ve değerlendirme süresi 2020 yılına sarkan mükelleflerin, 2020 yılında beyanname verme mükellefiyetlerinin olmadığını belirtmek isteriz.

Taşınmazın değerinin 2019 yılında kesinleşmesi halinde Değerli Konut Vergisi'nin 20 Şubat 2020 tarihine kadar beyan edilmesi gerekirken, taşınmazın değerinin 2020 yılında kesinleşmesi halinde ise Değerli Konut Vergisi 20 Şubat 2021 tarihine kadar beyan edilecektir. Ancak 07.02.2020 günü yayınlanan 3 sayılı Emlak Vergisi Sirküleri ile, 20 Şubat 2020 günü sonuna kadar verilmesi gereken 2020 takvim yılına ait Değerli Konut Vergisi beyannamesinin verilme süresi 20 Mart 2020 Cuma günü sonuna kadar, bu beyanname üzerine tahakkuk eden verginin birinci taksitinin ödeme süresi ise 31 Mart 2020 Salı günü sonuna kadar uzatılmıştır.

Diğer taraftan, değer tespiti ile ilgili olarak dava açılmasının, mükelleflerin Kanunda yer verilen düzenlemeler kapsamında beyanname verme yükümlülüklerini ortadan kaldırmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazın değeri 2019 yılında kesinleşen mükelleflerin Mart ayının 20. günü akşamına kadar verecekleri Değerli Konut Vergisi Beyannamesini ihtirazı kayıtla vermesi ve beyan tarihini izleyen 30 gün içinde söz konusu verginin somut deliller ortaya konularak (SPK yetkisi gayrimenkul değerlendirme şirket değerlendirme raporu, banka değerlendirme raporu, sigorta poliçesi vb) taşınmazın değerinin olması gerektiğinden yüksek belirlendiği, taşınmazın değerinin belirlendiği tarihteki ekonomik koşulların taşınmazın değerinin gerçek değerini yansıtmadığı iddiası ile vergi mahkemesine dava açabileceklerini belirtmek isteriz. Ayrıca açılacak davada yapılan düzenlemenin Anayasa'nın 73. maddesinde yer alan "Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere, mali gücüne göre, vergi ödemekle yükümlüdür. Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı, maliye politikasının sosyal amacıdır." ilkesine aykırı olduğu, bu çerçevede eşitlik ve mali güce göre vergi ödeme yükümlülüğüne aykırı olan söz konusu düzenlemenin iptali de talep edilebilecektir.

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ  
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**EK:**

3 Sayılı Emlak Vergisi Sirküleri

(\*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(\*\*) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

**Erkan YETKİNER**

**YMM**

Mazars/Denge, Ortak

[eyetkiner@mazarsdenge.com.tr](mailto:eyetkiner@mazarsdenge.com.tr)

**Güray ÖĞREDİK**

**SMMM**

Mazars/Denge, Direktör

[gogredik@mazarsdenge.com.tr](mailto:gogredik@mazarsdenge.com.tr)

**Değerli Konut Vergisi beyannamesinin verilme süresi ile bu beyanname üzerine tahakkuk eden verginin ödeme süresinin uzatılması.**

Tarih:

07/02/2020

Sayı:

EVK-3 / 2020-1

**T.C.**

**HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI**

**Gelir İdaresi Başkanlığı**

**Emlak Vergisi Kanunu Sirküleri/3**

**Konusu** : Değerli Konut Vergisi beyannamesinin verilme süresi ile bu beyanname üzerine tahakkuk eden verginin ödeme süresinin uzatılması.

**Tarihi** : 7/2/2020

**Sayısı** : EVK-3 / 2020-1

**İlgili olduğu maddeler** : 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde 47 ve 49

**1. Giriş**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 49 uncu maddesindeki yetkiye dayanılarak, söz konusu Kanunun 47 nci maddesine göre verilmesi gereken Değerli Konut Vergisi beyannamesinin verilme ve bu beyanname üzerine tahakkuk eden verginin ödeme süresinin uzatılması bu sirkülerin konusunu oluşturmaktadır.

**2. Değerli Konut Vergisi Beyannamesinin Verilme ve Ödeme Süresinin Uzatılması**

20 Şubat 2020 günü sonuna kadar verilmesi gereken 2020 takvim yılına ait Değerli Konut Vergisi beyannamesinin verilme süresi 20 Mart 2020 Cuma günü sonuna kadar, bu beyanname üzerine tahakkuk eden verginin 1 inci taksitinin ödeme süresi ise 31 Mart 2020 Salı günü sonuna kadar uzatılmıştır.

Duyurulur.

**Bekir BAYRAKDAR**

**Gelir İdaresi Başkanı**