

**SİRKÜLER**  
Sayı: 2019/177

**İstanbul, 25.12.2019**  
Ref: 4/177

**Konu:**

**DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE İLİŞKİN OLARAK TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TESPİT EDİLEN TAŞINMAZ DEĞERLERİNE İTİRAZ VE DAVA YOLU**

07.12.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayınlan 7194 sayılı Kanun ile Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen “Değerli Konut Vergisi” hakkında [12.12.2019 tarih ve 2019/167](#) sayılı sirkülerimizde bilgilendirme yapmıştık.

Kanunun Resmi Gazete’de yayınlanmasının hemen ertesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından mükelleflere tebligatlar gönderilmeye başlamıştır. Bu tebligatlarda meskenlerin değerleri ve uygulama ile ilgili olarak kamuoyunda soru işaretleri oluşmuştur.

Bu sirkülerimizde, Değerli Konut Vergisine dair temel bazı konuları yeniden belirttikten sonra, yapılan değer tespitlerine itiraz ve dava yollarına ilişkin olarak bilgilendirme yapılacaktır.

**1. Verginin Konusu**

Söz konusu düzenlemeye göre, Türkiye sınırları içinde bulunan ve emlak vergisine esas **bina vergi değeri** veya **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce belirlenmiş değeri 5.000.000 TL** ve bu tutarı aşan **mesken nitelikli** taşınmazlar "Değerli Konut Vergisine" tabi bulunmaktadır. Bu tutar her yıl yeniden değerlendirilme oranına göre arttırılacaktır.

**2. Değerli Konut Vergisinden Muaf Mesken Nitelikli Taşınmazlar**

Yasal düzenleme uyarınca Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli **tek taşınmazı** olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere **hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların** sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) (bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır) değerli konut vergisinden muaf tutulmaktadır.

Ancak 5.000.000 TL ve üstünde değeri olan bir konutun değerli konut vergisinden muaf tutulabilmesi için konut sahibinin herhangi bir gelirinin bulunmadığını belgelemesi veya gelirinin sadece sosyal güvenlik kurumlarından almış olduğu aylıklardan ibaret olması gerekmektedir. Dolayısıyla konut sahibinin ticari kazanç, serbest meslek kazancı, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve değer artış kazancının bulunması halinde söz konusu muafiyet hükümlerinden yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilindiği üzere Emlak Vergisi uygulamasında belirli şartlar dahilinde tek meskene ait bina vergisi indiriminden faydalanan mükelleflere indirimli (sıfır) bina vergisi oranı uygulamasında da konut sahiplerinin gelirlerinin sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret olması veya bu aylıkları dışında herhangi bir gelirlerinin olmaması gerekmektedir. Bu bağlamda sadece menkul sermaye iradları ile ilgili olarak 45 seri numaralı Emlak Vergisi Genel Tebliğinde menkul sermaye iradlarının belirli bir kısmının gelir kapsamına girmeyeceği belirtilmiştir. Buna göre menkul sermaye iradlarının yıllık tutarı toplamının bina vergisi indiriminden yararlanan yıldan bir önceki yılda geçerli olan ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmemesi halinde, bu iradlar gelir kapsamı dışında tutulmaktadır.

Değerli konut vergisi uygulamasında da başta mevduat faizi olmak üzere menkul sermaye iradlarının benzer şekilde "gelir" kapsamı dışında tutulması gerektiği kanaatindeyiz. Aksi halde diğer koşulları sağlamakla birlikte konut sahiplerinin 1 TL'lik mevduat faiz gelirinin bulunması halinde bile söz konusu konutların muafiyet haklarının ortadan kalkacağı açıktır. Bu çerçevede Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca benzer bir açıklayıcı tebliğin çıkarılmasını beklediğimizi belirtmek isteriz.

Ayrıca aşağıda yer alan mesken nitelikli taşınmazlar yapılan düzenleme gereği Değerli Konut Vergisinden Muaf tutulmaktadır.

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.
- Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dahil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması halleri hariç).

Bilindiği üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca kanunda sayılan şartları sağlayan taşınmazlar her türlü vergi, resim ve harçtan muaf bulunmaktadır. Söz konusu vergi muafiyetine ilişkin düzenleme aşağıdaki gibidir.

“Tapu kütüğüne “**korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır**” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller **her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır**. Ancak, büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ve yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlardan basit usulde vergilendirilenlerin dışında **ticari faaliyetlerde kullanılanlar hakkında emlak vergisinin yarısı ve çevre temizlik vergisinin tamamına ilişkin bu muafiyet hükmü uygulanmaz**. Getirilen kesin yapılanma yasağına aykırı olarak tesis edilen yapılar, bu yapıların yapıldığı parseller ve kanunlara aykırı eklentileri bulunan taşınmaz kültür varlıkları hakkında bu yapılar yıkılıncaya veya aykırılıklar giderilinceye kadar yukarıdaki fıkradaki muafiyet hükmü uygulanmaz. 18.11.1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’na göre **Boğaziçi Sahil Şeridi veya Öngörünüm Bölgesinde konut veya işyeri olarak kullanılan taşınmaz kültür varlıkları yukarıdaki fıkradaki muafiyetten yararlanamazlar.**”

Gerek Değerli Konut Vergisi ile ilgili maddelerde gerekse Emlak Vergisi Kanunu’nda, sadece bu kanunda yer alan istisna ve muafiyetlerin uygulanacağı veya bu kanun dışında diğer kanunlarda yer alan istisna ve muafiyetlerin bu kanun açısından geçerli olmayacağına dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda belirtilen şartlar dahilinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kaydı konulmuş meskenlerin değerli konut vergisinden muaf olduğunu söyleyebiliriz.

### 3- Mükellefiyet

Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen 45. maddeye göre **değerli konut vergisi mükellefiyeti**;

“a) Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değer 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) **belirlendiği tarihi**,

b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

**takip eden yıldan itibaren başlar.**

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.”

Değerli konut vergisi ile ilgili mükellefiyetin “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 **yılda başlayacağı** belirtilmektedir.

“**Belirlenen Değer**” ise Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen 43. maddede aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

*“MADDE 43- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 42 nci maddede yer alan tutarı aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün internet sitesinde ilan edilir ve ilgisine ayrıca tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce **belirlenen değer** olarak kabul edilir.*

*Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır.”*

Buna göre “**Belirlenen Değer**” aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

- 1- Taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucu bulunan değeri tespit olunur.
- 2- Taşınmazın değeri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün internet sitesinde ilan edilir.
- 3- Taşınmaz değeri ilgisine tebliğ edilir ve itiraz için 15 günlük süre verilir, itiraz edilmez ise taşınmaz değeri kesinleşir.
- 4- 15 günlük sürede taşınmaz değerine itiraz edilmesi halinde, itiraz olumlu veya olumsuz sonuçlandırılır ve ilgisine tebliğ edildiği tarihte söz konusu taşınmazın değeri kesinleşir.

Yukarıda yer alan açıklamalarda belirtilen kesinleşme tarihi “**Belirlenen Değerin**” “**Belirlendiği tarihtir.**” Bu durumda belirlenen tarihi izleyen yılda da değerli konut mükellefiyeti başlayacaktır. Burda mükellefiyetin doğduğu yılın tespiti açısından taşınmazın değerinin kesinleştiği tarih oldukça önemlidir. 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.

Örneğin 16.12.2019 tarihinde ilgisine tebliğ edilen değerli konut vergisi, itiraz edilmemesi halinde 30.12.2019 tarihinde bu vergi kesinleşecektir. Bu çerçevede değerli konut vergisi mükellefiyeti 01.01.2020 tarihinde başlayacak, 20 Şubat 2020 tarihine kadar da değerli konut vergisi beyannamesi ile hesaplanan vergi beyan edilecektir. Buna karşın 30.12.2019 tarihinde söz konusu vergiye itiraz edilmesi halinde itirazın incelenip Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ilgiliye tebliğ edildiği tarihi takip eden yıl mükellefiyet başlayacaktır. Söz konusu tebligatın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 04.01.2020 tarihinde yapılması halinde değerli konut vergisi mükellefiyeti 01.01.2021 tarihinden itibaren başlayacaktır. Bu durumda değerli konut vergisi beyannamesi 20 Şubat 2021 tarihine kadar ilgili vergi dairesine verilecektir.

Değerli konut vergisi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen bir değer bulunmaması halinde, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılacaktır. Vergi değerinin belirlendiği tarihin “belirlenen tarih” olup olmadığı açık değildir. Bu nedenle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen bir taşınmaz değer bulunmaması halinde vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan konutlarda 2020 yılında değerli konut beyannamesi verilip verilmeyeceği tartışma konusudur.

#### 4. Değerli Konut Vergisine Ait Değerlerin Tespiti, Tebliği, Kesinleşmesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutarı (5.000.000 TL) aşan (bu tutar dahil) **mesken nitelikli** taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde ilan edilecek ve ilgisine ayrıca tebliğ edilecektir.**

Değerli Konut Vergisi Tapu değerleri <http://tasinmazdegerleme.tkgm.gov.tr/> internet adresinden sorgulanabilecektir.

 **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**  
Değerli Konut Vergisi  
Taşınmaz Sorgulama Sayfası

T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No / Vergi No

T.C. Kimlik No / Yabancı Kimlik No / Vergi No olmayanlar veya sistemde kayıtlı olmayanlar bu alanı boş bırakabilir.

İl

İlçe

Mahalle

Ada No

Parsel No

Ada No yok ise boş bırakılabilir.

Güvenlik Resmi 

Tebliğ tarihinden itibaren 15. günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşecektir. Süresinde yapılan itirazlar, 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 vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılacaktır.

**Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerden yüksek olamıdır.**

## 5. Değerli Konut Vergisi Tarifesi

Değerli Konut Vergisi tarifesi aşağıdaki gibidir:

Taşınmazın Değeri	Oran
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar	Binde 3
7.500.001 ile 10.000.000 TL arasında olanlar	Binde 6
10.000.000 TL'ni aşanlar	Binde 10

Örneğin 10 milyon TL'lik bir konut için 100.000 TL tutarında Değerli Konut vergisi ödenecektir. Söz konusu vergi sadece tek bir yıl için değil izleyen her yıl için ödenecektir.

Değerli konut vergisi ödeyen mükellefler bu konutlara ilişkin olarak ayrıca Emlak Vergisi ödemeye devam edeceklerdir. Dolayısıyla **tek bir taşınmaz için** Emlak Vergisi Kanunu'nu uyarınca hem **değerli konut vergisi** hem de **emlak vergisi** olmak üzere benzer **iki ayrı vergi** ödenmiş olacaktır.

Değerli konut vergisi hakkında düzenlemeler 07.12.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sadece, yasa maddelerinde yer verilen tutarların yeniden değerlendirilmesine ilişkin hüküm 01.01.2020 tarihinde yürürlüğe girecektir. Bu durumda, 2019 ve 2020 yılına ilişkin değerli konut vergisi hesaplamalarında yukarıdaki tutarlar geçerli olacaktır.

## 6. Beyanname Verilmesi Ve Verginin Ödenmesi

Mükelleflerin, taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı (bu tutar dahil) yılı takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesine beyanname vermesi, tahakkuk edecek vergiyi ise **Şubat ve Ağustos aylarında iki eşit taksitte ödemesi** gerekecektir. Mükellefler her yıl beyanname vermekle yükümlü olacaktır.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilecektir.

## 7. Belirlenen Taşınmaz Değerine İtiraz

3. bölümde belirttiğimiz üzere tebligatın alındığı tarihi izleyen 15. gün sonuna kadar Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne yazılı olarak itirazda bulunulması gerekmektedir. Söz konusu süre **hak düşürücü süre** olup, **15 gün içinde itiraz edilmemesi halinde Genel Müdürlük tarafından yapılan/yaptırılan taşınmaz değeri kesinleşecektir.**

Yapılacak itirazın olumlu bir sonuç verebilmesi için somut delillere dayanması gerektiği kanaatindeyiz. Örneğin itiraz dilekçesine Sermaye Piyasası Kurulu yetkili gayrimenkul değerlendirme şirketinden alınacak gayrimenkul değer tespit raporu ile söz konusu belirlenen değere itiraz edilmesi mümkün olabilecektir. Ancak böyle bir raporun kısa bir sürede hazırlanması mümkün olmayacağından itiraz dilekçesine emsali konutların satış ilanlarında talep edilen bedeller, konut 2019 yılında satın alınmış ise alıma ilişkin fatura bedeli, konut banka kredisi kullanılmak suretiyle satın alınmış ise bankanın hazırladığı değerlendirme raporunda yer alan bedel ve söz konusu konutun sigortası yapılmış ise sigorta şirketince sigortalanan sigorta değeri konabilir.

Yapılan tebligatın ekinde herhangi bir değerlendirme raporu ilgili kişiye tebliğ edilmemiş ise değerlemenin hangi verilere ve kıstaslara göre yapıldığının açık olmadığı, dolayısıyla tespit edilen değer taşınmazın gerçek değeri olmadığı yine itiraza konu edilebilecektir. Ayrıca Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından taşınmazın değerlemesinin yapıldığı veya yaptırıldığı tarihte önem arz etmektedir. Çünkü ekonomik koşullara göre taşınmazın değeri değişmektedir. Taşınmaz değerinin belirlendiği tarihteki ekonomik koşullar ile taşınmazın değerinin kesinleştiği tarihlerdeki ekonomik koşulların farklılığı itiraz dilekçesinde ileri sürülebilecektir.

Süresinde yapılan itirazlar, 15 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilecektir.

Yapılacak itirazdan herhangi bir olumlu sonuç **çıkması** halinde ise yargı yoluna başvurulması mümkündür. Davanın Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne açılması gerekmektedir.

## 8. İhtirazi Kayıtlarla Beyanname Verilmesi ve Vergi Mahkemesinde Dava Açılması

Değer tespiti ile ilgili olarak idare mahkemesinde dava açılması, mükelleflerin Kanunda yer verilen düzenlemeler kapsamında beyanname verme ve tahakkuk eden vergiyi Şubat ve Ağustos aylarında iki taksitte ödeme yükümlülüklerini ortadan kaldırmamaktadır. Bu nedenle Şubat ayının yirmisinin akşamına kadar verilecek Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin beyannamenin ihtirazi kayıtlarla verilmesi 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 açılabilir. 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.

## 9. Düzenlemenin Anayasa Mahkemesince İptali

Kamuoyunda Değerli Konut Vergisinin Anayasa'ya aykırı olduğu dile getirilmeye başlanmıştır. Muhtemeldir ki Anayasa Mahkemesi'ne söz konusu yasal düzenlemelerin iptali için başvuru yapılacağı beklenmektedir. Bu gelişmeler sonucunda değerli konut vergisine yönelik yasal düzenlemelerin iptal edilmesi halinde, yukarıda belirttiğimiz hukuki süreçleri yerine getiren mükelleflerin ödedikleri vergiler iade edilebilecektir. Yukarıda çok kısa bir şekilde özetlediğimiz itiraz ve dava yollarına başvurmayan mükelleflere ise ödedikleri verginin iade edilebilmesi, ancak bu yönde özel bir yasal düzenleme yapılması halinde mümkün olabilecektir.

Değer tespitine ilişkin örnek itiraz dilekçesi sirkümüz ekinde yer almaktadır.

Saygılarımızla,

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

### **EK:**

İtiraz Dilekçe Örneği

(\*) 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

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

**Güray ÖĞREDİK**

**SMMM**

Mazars Denge, Direktör

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



**T.C.**  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**  
**Kadastro Dairesi Başkanlığı'na**  
İletilmek Üzere

**İSTANBUL TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**  
**Xxxx TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE,**  
**İSTANBUL**

..../12/2019

**İlgi** : ..... tarihli, .....sayılı değerlendirme kapsamında tebliğat konulu yazınız

**Konu** : İlgi yazınız ile değerli konut vergisine esas olarak belirlenen konut değer tespitine itirazımdır.

İlgi'de belirtilen yazınız ile 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ("EVK") 42.maddesi uyarınca mesken nitelikli taşınmazlardan bina değeri veya Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzeri olanların Değerli Konut Vergisi'ne tabi olduğu, mezkur mevzuat çerçevesinde yapılan toplu değerlendirme çalışması sonucunda maliki bulunduğum ..... İli, ..... İlçesi, ..... Mah. .... ada, ..... parsel, .....bağımsız bölüm numaralı taşınmazın 01.12.2019 tarihi itibarıyla değerinin .....-TL (..... Türk Lirası) olarak belirlendiği bildirilmiş olup, söz konusu yazı tarafıma ...../12/2019 tarihinde tebliğ edilmiştir.

15.07.2018 tarihli ve 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 484. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi gereğince taşınmazların toplu değerlendirme yöntemiyle değerini belirleme görevinin "Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı"na yerine getirileceği düzenlenmiş olmasına rağmen taşınmazı değerlendirme yetkisi bulunmayan "Kadastro Dairesi Başkanlığı"na yapılan ve tebliğ edilen değerlendirme işlemi mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.

Ayrıca 4 No'lu Kararname'nin 484. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'nın görevleri tanımlanmıştır. Bu bent kapsamında, taşınmazların değerlendirme çalışmaları için yürütülecek usul ve esaslar belirlenmiş olmasına rağmen, ilgi yazınızla sadece taşınmaz için .....-TL değer belirlendiği belirtilmiştir. İlgi yazınızdaki değer referans alınan bilimsel ve/veya teknik belgelere dayanılarak belirlenip belirlenmediği ve bu değer neye göre, hangi ölçüt ve kriterler esas alınarak tespit edildiği hakkında hiçbir bilgiye yer verilmemiştir. Değer belirleme yönteminin mevzuata uygun olarak yapılmadığı ve taşınmaz maliki ile de yeterli bilgi ve belge paylaşılmadığı açıktır. Ayrıca ilgi yazınızda yer alan değer belirlenirken; emsal satışların bedellerinin değerlendirmeye esas alınıp alınmadığı, hangi yöntemle yapıldığı da belirsizdir. Bu durum da ilgili yazınızda iletilen değer söz konusu kararnamenin 484. maddesine uygun olmadığını göstermektedir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 ve 31. maddeleri uyarınca taşınmazların vergi değeri belirlenmektedir. Söz konusu taşınmazımın ..... Belediyesinde belirlenmiş Emlak Vergisine Esas olan değeri 2018 yılında ..... TL. iken tarafınızca yapılan değerlemede değerinin

Aralık 2019 ayında yapılan toplu değerlemedeki değerinin .....TL'sına çıkarılması gerçeği yansıtmamaktadır.

Emlak değerlerinin her geçen gün giderek azaldığı ve son yıllarda önemli bir düşüş gösterdiği ülkemizde, döviz kurlarındaki aşırı yükselme nedeniyle emlak satışlarının da ciddi oranda düştüğü gerçeği karşısında, taşınmaz değerlerinin bu denli yüksek belirlenmesinin teknik olarak açıklanması mümkün değildir. Somut veriler üzerinden mevcut zorlu piyasa koşullarında bir değerlendirme yapıldığında, taşınmaz değerinin bu denli yüksek bir değere ulaşmadığı açıkça görülmektedir. Bu yeni vergi yükü ile de taşınmazın değerinin ayrıca düşeceği de açıktır.

Anayasa'nın başlangıç metninde; *“Her Türk vatandaşının bu Anayasadaki temel hak ve hürriyetlerden eşitlik ve sosyal adalet gereklerince yararlanarak milli kültür, medeniyet ve hukuk düzeni içinde onurlu bir hayat sürdürme ve maddi ve manevi varlığını bu yönde geliştirme hak ve yetkisine doğuştan sahip olduğu”* belirtilmiştir. Vergi Ödevi başlıklı 73. maddesinde de; *“Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere, mali gücüne göre, vergi ödemekle yükümlüdür. Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı, maliye politikasının sosyal amacıdır.”* hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıdaki Anayasa maddeleri çok açık olarak vergilemenin “mali güce” göre yapılması gerektiğinin ve vergi yükünün “adaletli ve dengeli dağılımı”nın maliye politikasının sosyal amacı olduğunun altını çizmektedir. Yani vergi, mükellefler için bir ödevdir ancak bu ödev mali güç dikkate alınarak adaletli ve dengeli dağıtımla salınmak zorundadır. Dolayısıyla, mali gücü aşacak bir vergi yükü getirecek olan bu denli yüksek bir taşınmaz değeri tespiti, yukarıda bahsedilen Anayasa hükümleri ile de çelişmektedir.

Ayrıca değerli konut vergisi için değerlendirme çalışmalarının tüm yurt genelinde tamamlanmadan, Türkiye'deki tüm mesken nitelikli konutlar değerlemeye tabi tutulup değerleri belirlenmeden bu verginin uygulanmaya başlanması ve sadece bazı illerdeki belli mahalleleri, hatta belli mahallelerdeki belli konutları değerlendirip diğerlerinin değerlendirilmemesi söz konusu verginin adaletli olarak uygulanmaması ve vergi yükünün adaletli bir şekilde dağıtılmasını emreden Anayasa'nın 73. maddesine aykırı bir durum teşkil edecektir.

Yapılan açıklamalar çerçevesinde söz konusu taşınmaz için belirlenen .....-TL'lık değere itiraz ettiğimi belirtir; yapılan değerlendirme çalışmasının bu hususlar dikkate alınarak yeniden yapılmasını ve tarafıma yazılı olarak bilgi verilmesini tüm dava ve talep haklarım saklı kalmak üzere saygılarımla talep ederim.

Adı Soyadı/İmza

Adres:

TC Kimlik No:

EKLER:

- 1- Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼'n¼n g¼nderdięi yazı
- 2- Emlak Vergisi Beyannamesi
- 3- Banka değerleme raporu (varsa)
- 4- Taşınmaza ait sigorta poliçesi (varsa)
- 5- SPK Gayrimenkul Değerleme raporu (varsa)
- 6- Taşınmazın satın alma faturası
- 7- Benzer taşınmazların satış bilgileri (İnternet linkleri, Emlak ofislerinde alınan benzere taşınmaz satış ilanları)