

Sirküler No: 088

İstanbul, 13 Temmuz 2017

**Konu: Emlak vergisi değerlerinin tespitine yönelik Takdir Komisyonu kararlarına karşı itiraz hakkı.**

**Özet:** Emlak vergisi matrahını oluşturan arsa ve arazi birim değerlerinde aşırı bir artış gerçekleştiğini düşünen mükellefler, söz konusu değeri tespit eden Takdir Komisyonu kararlarına karşı 30 gün içerisinde Vergi Mahkemeleri nezdinde dava açabileceklerdir.

Emlak Vergisi Kanunu uyarınca, emlak vergisinin matrahını bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri oluşturmaktadır.

Vergi değeri ise arsa ve araziler için Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesi uyarınca asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlere göre Takdir Komisyonları tarafından takdir olunan bedeldir.

Takdir komisyonları arsalara ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitini dört yılda bir gerçekleştirmekte ve aradaki yıllarda vergi değeri aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılmaktadır.

08.03.2017 tarih ve 2017/01 sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi'nde ("İç Genelge") belirtildiği üzere, 2018 yılından itibaren, 2021 yılı dahil olmak üzere, dört yıl boyunca uygulanacak emlak vergisi değerinin tespitiyle ilgili asgari arsa ve arazi metrekare birim değerleri Takdir Komisyonları tarafından belirlenmiş ve anılan değerler 30 Haziran 2017 tarihine kadar ilgili belediye ve muhtarlıklara teslim edilmiştir.

Belediye ve muhtarlıklar bu değerleri uygun bir yere asmak suretiyle ilan etmektedirler.

İç Genelge'de Takdir Komisyonu kararlarına karşı 30 gün içerisinde Vergi Mahkemeleri nezdinde dava açılabileceği belirtilmiş ancak dava açma süresinin hangi tarihten itibaren işlemeye başlayacağına yönelik mevzuatta herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ayrıca Takdir Komisyonu kararlarının mükelleflere tebliğini öngören bir düzenleme de mevzuatta yer almamaktadır.

Takdir komisyonu kararlarına karşı 30 gün içerisinde dava yoluna başvurulmaması halinde, takdir edilen değerler kesinleşeceğinden, 2018 yılında tarh ve tahakkuk edecek emlak vergisine karşı dava açılarak kesinleşen Takdir Komisyonu kararlarının bu davalarda iptalini istemek mümkün olmayacaktır.

Dolayısıyla arsa ve arazi birim değerlerinde aşırı bir artış olduğunu düşünen mükellefler için 30 günlük dava açma süresinin gözetilmesi önem arz etmektedir.

Kuzey YMM ve Bağımsız  
Denetim A.Ş.  
Maslak Mahallesi  
Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak Plaza  
No: 27 Kat: 1-5 Sarıyer  
İstanbul - Turkey  
Tel: +90 (212) 315 30 00  
Fax: +90 (212) 234 10 67  
[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)  
[www.ey.com](http://www.ey.com)

*Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.*

Konuya ilişkin emsal yargı kararları ışığında ve herhangi bir hak kaybı yaşanmasını önlemek adına, birim değerlere ilişkin Takdir Komisyonu kararlarının belediye ve muhtarlıklarda asıldığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde Vergi Mahkemeleri nezdinde dava açılabileceği kanaatindeyiz.

Bu kapsamda emlak vergisi mükelleflerinin, Takdir Komisyonlarınca belirlenen birim değerleri ilgili belediye ve muhtarlıklardan takip etmeleri gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Saygılarımızla.

Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.  
Erdal Çalikoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 53 20 numaralı telefondan Gökçe Sarısu Kanmaz (gokce.sarisu@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.