

Sirküler No : 2021/32

30.07.2021, Bursa

Konu : 2021 Yılı Emlak Vergisine İlişkin Takdir Komisyonu Kararları Ve İtiraz Yolları Hakkında

Belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan Emlak Vergi'sinin toplanması sürecinde takdir komisyonu kararları önemli bir idari tasarruf olarak karşımıza çıkmaktadır. Vergi Usul Kanunu uyarınca her dört yılda bir asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin takdir komisyonu kararları ile tespit edilmektedir. Tespit edilen birim değerler, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca vergi değerinin belirlenmesi açısından önem taşır. Emlak Vergisi Kanunu uyarınca, 2021 yılı, bina, arsa ve araziler için takdir komisyonlarınca tespit edilecek birim değerler,2022-2023-2024-2025 yıllarında da uygulanacak emlak vergi değerinin tespitinde baz değer olarak dikkate alınacaktır. Konuya ilişkin olarak Gelir İdaresi Başkanlığınca yayımlanan 19.03.2021 tarih ve 82673428-175.99[6650-150]-38025 sayılı 2021/1 seri nolu emlak vergisi iç genelgesinde detay açıklamalar yapılmıştır. Emlak vergi mükellefleri veya menfaati bulunanlarca takdir komisyonlarınca tespit edilen değerlere karşı başvurulacak idari ve yargısal yollar ile takdir komisyonların işleyiş tarzına ilişkin açıklamalarımıza aşağıda özet olarak yer verilmiştir.

a-Takdir Komisyonu Nedir, Görevleri Nelerdir?

Takdir komisyonlarının oluşumu ve işleyişine VUK'nun 72-76 maddelerinde yer verilmektedir. Takdir komisyonlarının iki tür görevi vardır. Bunlar: genel objektif matrah takdiri yapmak veya bireysel subjektif matrah takdiri yapmaktır.

Genel matrah takdirine örnek olarak, **Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her il veya ilçe için arsa veya arazinin cinsi itibariyle asgarî ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir. (VUK'nun mük 49-72-74. Maddeleri)**. Bireysel nitelikteki matrah takdirine örnek ise vergi mükellefleri ile ilgili matrah takdirini yapmalarıdır (VUK.74. maddesi)

b-Takdir Komisyonu Kararı Nedir?

Takdir komisyonu kararları emlak vergisi vergi değerinin hesaplanması için oldukça önem taşıyan bir idari işlemdir. Takdir Komisyonu Kararları, emlak vergisi değeri açısından arsa ve araziler için takdir olunan birim değerlere göre, binalar için ise, Maliye ve Hazine Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanmasında önemli rol oynamaktadırlar.

c- Takdir Edilen Değer Tebliğ Edilir Mi Veya Öğrenme Şekli Nasıldır ?

Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemleri 30.06.2021 gününe kadar yapılmaktadır. Asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda ilan edilmekte olup muhtarlık veya belediyeye yazılı olarak başvurarak takdir edilen değerler öğrenilebilir.

d- Takdir Komisyonu Kararına Karşı Kimler Dava Açabilir?

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesi kapsamında odalar, muhtarlıklar, belediyeler ile Anayasa Mahkemesi'nin 13.10.2012 tarih ve 28440 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan E.2011/38 ve 2012/89 sayılı iptal kararı gereğince tüm emlak vergisi mükellefleri dava açabilirler.

e- Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Dava Açma Süresi Nedir? Takdir Komisyonu Kararına Karşı Nerede Dava Açılır? Dava Açılmasının Hukuki Sonucu Nedir?

2021/1 seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi'nde, asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların, en geç 30.06.2021 tarihine kadar ilgililere tebliğ işlemlerinin yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda, VUK'nun mük. 49. maddesinde sayılan ilgililerin, kararın kendilerine yazı ile tebliğ edildiği tarihten itibaren 2577 sayılı kanunun 7. Maddesi uyarınca 30 gün içinde dava açması gerekir. Emlak Vergisi Kanun'unda ve diğer yasal mevzuatta, emlak vergisi mükelleflerinin dava açma süresinin hangi tarihte başlayacağı düzenlenmemiştir. Yukarıda belirttiğimiz 30 Haziran 2021 tarihi emlak vergisi mükellefleri açısından bağlayıcı bir süre değildir. Takdir komisyonu kararlarına karşı belediyelere yapılacak idari başvuru -itiraz - yolu zorunlu olmadığı gibi, başvuru yapıldıktan sonra cevabın beklenmesi de dava açma süresini etkilememektedir. Dolayısıyla takdir komisyonu kararlarına karşı, idari başvuru yapılmaksızın dava açılabilir.

Danıştay 9. Dairesi'nin kararları doğrultusunda, emlak vergisi mükellefleri, takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerlerinin kesinleşmesinden önce (bu tarih her durumda 31 Aralık 2021 tarihi öncesinde olmalıdır) idareye (belediye veya bağlı olunan muhtarlık olabilir) yapılan yazılı başvuru sonucu verilen cevaptan ya da mükellefin herhangi biçimde öğrenme tarihinden (Örnek: yazılı başvuru için belediye veya muhtarlığa gidildiğinde yazılı cevap almaksızın ilan panosundan öğrenmiş olabilirler yahut site yönetimleri muhtarlıklar aracılığıyla rakamları öğrenmiş ve malikleri yazılı olarak haberdar etmiş olabilirler, vb.) itibaren 30 gün içerisinde ilgili takdir komisyonu kararına karşı dava açılabilirler.

Bu kapsamda, mükelleflerin, muhtardan ya da belediyeden imza karşılığında takdir komisyonu kararını almalarını, belirlenmiş asgari birim değerlerin yüksek bir biçimde artırılmış olduğunu varsaymaları durumunda ise kararın kendilerine tebliğ edildiği/ cevap verildiği/ öğrendikleri tarihten itibaren 30 gün içinde (ama her durumda 31.12.2021'den önce) vergi mahkemesi nezdinde dava açmaları gerekir.

Takdir komisyonu kararına karşı görevli mahkemeler Vergi Mahkemeleri'dir. Yetkili mahkeme ise dava konusu takdir işleminin yapıldığı yer veya vergi mahkemesi bulunmayan yerlerde bağlı olunan ildeki vergi mahkemesidir.

Takdir komisyonu kararına karşı iptal davası açıldığında, mahkeme kararı verilinceye kadar, mevcut takdir komisyonu kararı uygulanacaktır. Takdir komisyonu kararının iptali halinde ise mahkemece yeniden belirlenen değer üzerinden emlak vergisi tahakkuku düzeltilecektir.

f- Başka İlgililerin Açtığı Davalardan Yararlanma İmkânı Var mıdır?

Takdir komisyonu kararının iptali halinde, iptal kararı aynı cadde/sokakta bulunan tüm mükellefleri etkileyecektir. Yani, aynı sokak ile ilgili menfaatleri ihlal edilen tüm mükellefler, iptal kararının sonuçlarından yararlanabilecektir. Nitekim, 2021/1 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi'nde mahkemenin takdir komisyonu kararını iptal etmesi halinde, mahkeme kararına göre işlem yapılacağı belirtilmek suretiyle, uygulamada karşılaşılabilecek sorunları gidermeye yönelik bir düzenleme yapılmıştır.

g-2022 Ve Devam Eden Yıllar İçin Emlak Vergisi Tahakkukları İçin Ayrıca Dava Açılmalı mı?

Takdir komisyonu kararına karşı dava açıldıktan sonra, mahkeme kararı verilinceye kadar, mevcut takdir komisyonu kararı uygulanmaya devam edecektir. Bu kapsamda, 2021 yılında belirlenen ve "2022-23-24-25" yılları emlak vergisi matrahını belirleyecek asgari birim değerleri üzerinden emlak vergisi tahakkukları gerçekleştirilecektir.

Bu kapsamda mükellefler, 2022 yılından başlayacak yeni 4 yıllık döneme ilişkin takdir komisyonu kararına karşı dava açtıktan sonra, mahkemece karar verilene ve olumlu ise yeni asgari birim değerler tespit edilinceye kadar tahakkuk eden vergilere karşı da dava açabilirler görüşünderiz. Bununla birlikte, Takdir Komisyonu Kararı'na karşı dava açılmış ise tahakkuk için dava açılmaması ayrıca hak kaybına neden olmayacaktır.

h- Site Yöneticilerinin Dava Açma Ehliyeti Var mıdır?

Site yöneticilerinin dava konusu gayrimenkule ilişkin olarak - söz konusu gayrimenkul açısından emlak vergisi mükellefi olmadıklarından ve menfaat ihlali olmadığından-, site adına dava açmaları usul açısından doğru değildir. Bu nedenle vergi davasının doğrudan emlak vergisi mükelleflerince açılması daha doğru olacaktır.

1-Mükellefler Sadece Tahakkuk İşlemine Karşı Dava Açılabilir Mi?

Mükelleflerin takdir komisyonu kararına karşı dava açmayıp, sadece tahakkuk işlemine karşı dava açmaları halinde, mahkeme, öncelikle, takdir komisyonu kararına karşı başka mükelleflerce açılmış bir dava olup olmadığına, varsa bunun sonucuna bakıp açılan davalarda belirlenmiş birim değerler dikkate alınarak, sadece tahakkuk işlemine karşı açılan davayı değerlendirmektedirler. Takdir komisyonu kararına karşı başka mükelleflerce açılmış bir dava yoksa, bu durumda, sadece tahakkuk işlemine karşı açılan davalar hakkında mahkemeler, asgari birim değerlerin davasız olarak kesinleşmesi gerekçesiyle olumsuz karar verebileceklerdir.

i- Takdir Komisyonu Kararının Diğer Vergilere Etkisi Nedir? Takdir Komisyonu Kararıyla Belirlenen Değerlerin Üst Sınırı Var Mıdır?

Takdir komisyonu kararlarının, **gelir vergisi** (değer artış kazancı-gayrimenkul sermaye iradı/kira geliri) **değerli konut vergisi**, **veraset ve intikal vergisi**, **konut satışında uygulanan katma değer vergisi (arsanın birim m2 değeri nedeniyle)** ve **tapu harçları** gibi birçok başka vergilere de önemli etkisi vardır. Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri hakkında Emlak Vergisi Kanunu geçici 23. maddesi ile 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlasının esas alınacağı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme sadece geçmiş takdir dönemini kapsadığı için 2021 yılı Takdir Komisyonu Kararları açısından -yeni bir düzenleme yapıncaya kadar- geçerliliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir.