



Yayın Tarihi: 26.07.2022 - Yazar: Ferdi Asım Hellaç

## Emlak vergisi değerlerini belirleyen Takdir Komisyonu kararlarına itiraz yolları

Yerel yönetimlerin en önemli vergi kaynaklarından biri olan emlak vergisinin toplanması sürecinde takdir komisyonu kararları oldukça önemli bir idari tasarruf olarak karşımıza çıkmaktadır. Vergi Usul Kanunu uyarınca her dört yılda bir asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin takdir komisyonu kararları ile tespit edilmesi gerekmektedir. Tespit edilen birim değerler, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca vergi değerinin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, 2021 yılı, bina, arsa ve araziler için 2022-2023-2024-2025 yıllarına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır.

Emlak Vergisi Yasası, uygulanacak emlak vergisi değerlerinin 4 yılda bir takdir komisyonlarınca belirlenmesini ve izleyen 3 yıl boyunca da yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılarak uygulanmasını zorunlu kıldığından, komisyonlar 2022'den başlayacak dönemde kullanılacak yeni değerleri belirlediler. Her 4 yıllık dönemde olduğu gibi bu yıl da mükellefler, belirlenen söz konusu değerlere itiraz yolları konusunda tereddüt yaşamaktalar. Bu konuda aklımıza gelen ve önemli olduğunu düşündüğümüz başlıkları yakın tarihlerde verilmiş ve dava açma usulüne ilişkin konuları netleştirmiş olan Danıştay kararları ile açıklamaya çalışacağız.

### 1- Takdir komisyonu nedir?

Takdir komisyonları merkezi idare hiyerarşisi dışında ve idare edilenlerin kamu hizmetine katılımlarına da örnek oluşturan kurumlardan biridir. Komisyonun oluşumu ve işleyişi VUK m.72-76 aralığında ayrıntılı düzenlenmiştir.

### 2- Takdir komisyonunun görevleri nelerdir?

Takdir komisyonlarının iki tür görevi vardır. Bunlar: a-genel objektif matrah takdiri yapmak, b- bireysel subjektif matrah takdiri yapmaktır.

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

### 3- Takdir komisyonu kararı nedir?

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



#### **4- Takdir edilen değeri nasıl öğrenirim?**

Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2021 günü mesai saati bitimine kadar yapılması gerekmektedir. Asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda ilan edilmiştir. Muhtarlık veya belediyeye yazılı olarak başvurarak takdir edilen değerleri öğrenmek mümkündür.

#### **5- Takdir komisyonu kararına karşı kimler dava açabilir?**

Vergi Usul Kanunu mük.m.49 kapsamındaki ilgililer (odalar, muhtarlıklar, belediyeler) ve Anayasa Mahkemesi'nin, 13 Ekim 2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan E.2011/38 ve K.2012/89 tarihli iptal kararı sonrası, tüm emlak vergisi mükellefleri dava açabilirler.

#### **6- Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Dava Açma Süresi 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 Haziran 2021 tarihine kadar ilgililere tebliğ işlemlerinin yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda, VUK mük. 49. maddesinde sayılan ilgililerin, kararın kendilerine yazı ile tebliğ edildiği tarihten itibaren 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.

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 (Örn: 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 açılacaktır.

Bu kapsamda, mükelleflerin, en kısa zamanda muhtardan ya da belediyeden imza karşılığında takdir komisyonu kararını almalarını, belirlenmiş asgari birim değerlerin fahiş ve dengesiz bir biçimde artırılmış olduğunu düşünmeleri durumunda ise kararın kendilerine tebliğ edildiği, cevap verildiği ya da öğrendikleri tarihten itibaren 30 gün içinde (ama her durumda 31.12.2021'den önce) vergi mahkemesi nezdinde dava açmalarını tavsiye ederiz.

#### **7- Takdir komisyonu kararına karşı nerede dava açılır?**

Karara 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.

#### **8- Takdir komisyonu kararına karşı dava açılmasının hukuki sonucu nedir?**



Takdir komisyonu kararına karşı iptal davası açılmakla birlikte, kararın iptaline yönelik mahkeme kararı verilinceye kadar, mevcut takdir komisyonu kararı uygulanacaktır. Takdir komisyonu kararının iptali halinde, mahkemece yeniden belirlenen değer üzerinden emlak vergisi tahakkuku düzeltilecektir.

#### **9- Komşunun mahkeme kararını dava açmamış olmama rağmen ben de kullanabilir miyim?**

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.

#### **10- 2022 ve devam eden yıllar emlak vergisi tahakkukları için ayrıca dava açılmalı mı?**

Yukarıda, mükelleflerin, takdir komisyonu kararına karşı, bu kararın kesinleşmesinden önce dava açması gerektiğini belirtmiştik.

Takdir komisyonu kararına karşı dava açıldıktan sonra, kararın iptaline yönelik 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.

#### **11- Site yöneticilerinin dava açma ehliyeti var mıdır?**

İdari yargıda dava açabilmek için temel koşul menfaat ihlali şartıdır. Bu nedenle, site yöneticileri eğer dava konusu gayrimenkule ilişkin olarak aynı zamanda söz konusu gayrimenkul açısından emlak vergisi mükellefi değilse, yöneticisi oldukları site adına dava açmaları usul tartışmalarına sebebiyet vereceğinden davayı doğrudan emlak vergisi mükelleflerinin açmasının daha doğru olacağını düşünüyoruz.

#### **12- Mükellefler sadece tahakkuk işlemine 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 bakacak; o davalarda belirlenmiş birim değerler dikkate alınarak, sadece tahakkuk işlemine karşı açılan davayı değerlendireceklerdir diye düşünüyoruz.



Takdir komisyonu kararına karşı başka mükelleflerçe açılmış bir dava yoksa bu durumda, sadece tahakkuk işlemine karşı açılan davalar hakkında bizce mahkemeler, asgari birim değerlerin davasız olarak kesinleşmesi gerekçesiyle olumsuz karar verebileceklerdir.

### **13- Takdir komisyonu kararının Değerli Konut Vergisi'ne etkisi nedir?**

Bilindiği üzere, EVK, m. 42'ye göre, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29'uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.227.000 Türk Lirası'nın üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. Bu kapsamda, takdir komisyonu kararları emlak vergisi değeri ve buna bağlı olarak Değerli Konut Vergisi açısından doğrudan etkilidir. Mesken nitelikli konutlar açısından TKK ile yapılan ölçüsüz artışlar söz konusu meskenin değerli konut vergisi konusuna girmesine neden olabileceğinden belirlenen bina ve arsa/arazi değerlerine karşı dava açılması Değerli Konut Vergisi açısından da fayda sağlayacaktır.

### **14- Takdir komisyonu kararı ile belirlenecek değerler için bir üst sınırlama var mıdır?**

Bir önceki takdir döneminde 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 bir geçerliliği bulunmamaktadır. Bu takdir döneminde de benzer bir yasal düzenlemenin yapılmasının mükellefler açısından faydalı olacağını düşünüyoruz.

*Kaynak: Dünya Gazetesi-Zeki Gündüz-26.07.2021*

**Kaynak** : <https://hellac.com/blogdetay/emlak-vergisi-degerlerini-belirleyen-takdir-komisyonu-kararlarina-itaraz-yollari>

**Erişim Tarihi** : 08.06.2026