

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 17.12.2019
Sirküler No : 2019/106

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ İLE İLGİLİ OLARAK TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN VE MÜKELLEFLERE TEBLİĞ EDİLEN BİNA DEĞERLERİNE İTİRAZ EDİLMESİ VE DAVA AÇILMASI HAKKINDA AÇIKLAMALAR

1. GENEL BİLGİ:

[2019/102 sayılı Sirkülerimizde](#) açıklandığı üzere, 07.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na (EVK) 42-49'uncu maddeler eklenmek suretiyle **Değerli Konut Vergisi (DKV)** ihdas edilmiştir.

Buna göre, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisine esas bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce (TKGM) belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzerinde olan konutlar, Kanun'da belirlenen şartlarla Değerli Konut Vergisi'ne tabi tutulmuştur. İhdas edilen hükümler 07.12.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, DKV ilk kez 2020 yılından itibaren uygulanacaktır.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Bu vesileyle belirtmek gerekir ki, yeni ihdas edilen DKV hernekadar Emlak Vergisi Kanunu içinde düzenlenmiş ise de, EVK uygulamasından farklı olarak beyana dayanan bir vergidir. Değeri 5.000.000 TL veya daha yüksek olduğu kesinleşen konutların sahipleri, varsa intifa hakkı sahipleri, her ikisi de yoksa sahip gibi tasarruf edenler tarafından konutun bulunduğu yerdeki yetkili Vergi Dairesi'ne ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyannameyle beyan edilmesi gerekir. (Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın bu verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine yetkisi bulunmaktadır. Bu yetkisini kullanmadığı sürece beyana dayanan bir vergi olarak uygulanacaktır.)

2. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TEBLİĞ EDİLEN DEĞERLERE KARŞI 15 GÜN İÇİNDE İTİRAZ EDİLEBİLİR:

Bu kapsamda, TKGM'nce belirlenen değerler Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde Değerli Konut Vergisi Taşınmaz Sorgulama Sayfasında ilan edilmiş olup, ayrıca bugünlerde mükelleflere (Değerli Konut Sahiplerine) yazılı olarak tebliğ edilmeye başlanmıştır. Tebligatlar bilinen şekliyle posta veya memur eliyle yapılabileceği gibi KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) adresi bulunan mükelleflere elektronik ortamda da yapılabilir.

Mükelleflerin (Değerli Konut Sahiplerinin) kendilerine tebliğ edilen konut değerlerine karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 inci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde itiraz etme hakları bulunmaktadır. 15 gün içinde itiraz edilmeyen değerler 15 inci günün sonunda kesinleşeceğinden, konutları için belirlenen değerleri yüksek bulan mükelleflerin, kendilerine tebliğ edilen bu değerlere karşı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne hitaben yazılmış bir dilekçe ile itiraz etmeleri gerekir.

İtiraz sürecini başlatacak olan tebligat tarihi, TKGM tarafından ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılan yazılı veya KEP ortamında elektronik resmi tebligat işlemidir. TKGM'nin İnternet sayfasında yer alan bilgiler ilgisine tebligat yapıldığı anlamına gelmemektedir.

İtiraz dilekçesinin, doğrudan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ankara'daki adresine veya mükellefin ikamet ettiği yerdeki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün mahalli teşkilatına (ikamet edilen yerdeki Tapu Müdürlüğü'ne) şahsen veya yetkili temsilcisi vasıtasıyla elden teslim edilmesi gerekir.¹

¹ Eğer dilekçenin elden teslim edilmesi mümkün olmazsa Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ankara'daki adresine gönderilmek üzere Türkiye'nin herhangi bir noktasından, İADELİ TAAHHÜTLÜ POSTA ile gönderilmek üzere 15 inci günün sonuna kadar herhangi bir Posta İdaresine teslim edilmesi de mümkündür görüşünderiz. Zira, gerek usul hukukunda ve gerekse vergi usulü uygulamalarında bu tür durumlarda dilekçenin postaya verildiği tarih ilgili Mahkemeye/İdareye verildiği tarih yerine geçer. Burada da aynı esasların geçerli sayılmaması için bir sebep göremiyoruz.

Dilekçede, itiraz gerekçeleri olarak;

- Tebliğ edilen değer usulüne uygun olarak belirlenmediği,
- Dayanaklarının açıklanmadığı,
- Gerçeği yansıtmadığı, piyasa şartlarına uymadığı,
- Herhangi bir Takdir Komisyonu Kararı'na veya değerlendirme raporuna dayanmadığı,
- Afaki bir değer olduğu,
- Binanın Emlak Vergisine matrah teşkil eden bina vergi değerine nazaran orantısız bir şekilde yüksek/çok yüksek olduğu,
- Ve benzeri unsurlar ileri sürülebilir.

Süresinde yapılan itirazlar TKGM'nce 15 gün içinde (itiraz dilekçesinin kuruma ulaştığı tarihten itibaren 15 gün içinde) değerlendirilerek sonuçlandırılır ve bu değerlendirme sonucunda kesinleşen değer kurumun internet sitesinde ilan edilir ve ayrıca ilgisine yine tebliğ edilir. Bu değer; yani itiraz üzerine TKGM'nün değerlendirmesi sonucu yeniden belirlenen (ilk tebliğ edilen değer değiştirilmeden aynen bırakılmış olsa bile yeniden belirlenmiş sayılır) ve ilgisine tebliğ edilen değer, bu aşamada artık "*kesinleşen değer*" ve Değerli Konut Vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce "*belirlenen değer*" olarak kabul edilir. (EVK Md.43)

Diğer taraftan, Emlak Vergisi Kanunu'nun 45 inci maddesine göre, Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti, mesken nitelikli taşınmazın (konutun) değerinin, Emlak Vergisine esas bina vergi değerinin veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen (kesinleşen) değer 5.000.000 TL'yi aştığının belirlendiği tarihi takip eden yıldan itibaren başlar. Bizim anlayışımıza göre, EVK'nun yukarıda belirtilen 43 üncü maddesi uyarınca, "*belirlenen*" ibaresi ilgili maddede öngörülen usulle "*kesinleşen*" değeri ifade eder.

Buna göre, 2019 için geçerli Emlak Vergisi'ne esas bina vergi değeri 5.000.000 TL ve üzerinde olan konutlar için, TKGM'nce belirlenen değer hangi tarihte, (2019 yılı içinde veya daha sonra 2020 yılında) kesinleştiğinden bağımsız olarak Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti 2020 yılından itibaren başlamış olacaktır. Zira, Emlak Vergisine esas olan bina vergi değeri 2019 itibarıyla halihazırda zaten 5.000.000 TL'nin üzerinde ise, TKGM'nce belirlenen değer ne olduğunu beklemeye gerek olmaksızın mükellefiyet zaten 01.01.2020 tarihinde başlayacaktır. ²

² Binaların 2019 yılı itibarıyla Emlak Vergisine esas olan bina vergi değeri binanın bulunduğu yerin ilçe belediyesinden öğrenilebilir.

Ancak, diğer taraftan, 2019 yılı için geçerli Emlak Vergisi'ne esas bina vergi değeri, 4.999.999 TL ve altında olan konutlardan, değerinin 5.000.000 TL ve üzerinde olduğu TKGM tarafından 2019 yılında belirlenerek aynı yıl içinde mükellefe tebliğ edilen konutlar için, belirlenen bu değerler itiraz süreci vb. sebeplerle 2019 yılı sonuna kadar kesinleşmezse, söz konusu konutlar için DKV mükellefiyetinin 2020 yılından değil, 2021 yılından itibaren başlayacağı kanaatindeyiz.

Başka bir ifadeyle, 2019 için geçerli Emlak Vergisi'ne esas bina vergi değeri 4.999.999 TL ve altında olan konutlar için, TKGM'nce belirlenen ve 5.000.000 TL'yi aşan değerlerin hangi tarihte kesinleştiğinin mükellefiyetin başlangıcı açısından büyük önemi vardır. Şöyle ki: Bu değer 2019 yılı sonundan önce kesinleşirse mükellefiyet 2020 yılında; bu değer 2020 yılında kesinleşirse mükellefiyet 2021 yılında başlar görüşündeyiz.

3. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TEBLİĞ EDİLEN DEĞERLERE KARŞI DAVA AÇILIP AÇILAMAYACAĞI:

TKGM tarafından belirlenerek ilgisine tebliğ edilen ve 15 günlük itiraz süresi içinde itiraz edilmeksizin ve/veya 15 günlük itiraz süresi içinde itiraz edildikten sonra itirazın reddi veya itiraz gerekçelerini karşılamayacak yeni bir değer tespiti yoluyla kesinleşen değerlere karşı bu aşamada dava açılabileceğine dair Kanunda açık bir düzenleme yapılmamıştır. Emlak Vergisindeki uygulamadan farklı olarak burada TKGM'nce belirlenen ve itiraz edilmeksizin veya edildikten sonra kesinleşmiş sayılacak değere karşı mükelleflerin İdare Mahkemesi nezdinde dava açarak bu değeri dava konusu yapma haklarının bulunduğu görüşündeyiz. Bu takdirde İdare Mahkemesi nezdinde açılacak davanın, kesinleşmiş değerlerin mükellefe tebliğ tarihinden itibaren (itiraz edilmeksizin kesinleşenlerde 15 günlük itiraz süresinin dolduğu tarihten itibaren) 30 gün içinde açılması tavsiye edilir. (İdare Mahkemesi'nde dava açmak için 60 günlük süre olmasına rağmen, görevsizlik nedeniyle davanın Vergi Mahkemesi'ne intikal ettirilmesi ihtimaline karşı davanın süre yönünden reddedilmemesi için 30 gün içinde açılması daha tedbirli bir yaklaşım olur görüşündeyiz.) Dava sürecinin uzayabileceği dikkate alındığında yürütmeyi durdurma talebinde bulunulması da yerine olur.

Diğer taraftan TKGM tarafından belirlenerek kesinleşen değerlere karşı dava açılmasa bile bu konudaki dava argümanlarının aşağıda belirteceğimiz, daha sonra Vergi Dairesince yapılan tarhiyat işlemine karşı Vergi Mahkemesi nezdinde açılacak davada ileri sürülmesi de mümkündür.

4. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ TARHİYATINA KARŞI DAVA AÇILMASI:

[2019/102 sayılı Sirkülerimizde](#) açıklandığı gibi Değerli Konut Vergisinin çeşitli yönleriyle Anayasa'ya aykırı yönleri bulunduğu görüşünderiz. Buna göre, kesinleşmiş değerler üzerinden Vergi Dairesi tarafından yapılacak DKV tarhiyatına karşı mükellefler tarafından istenirse dava açılabilmesi mümkündür.

Bunun için, ister Emlak Vergisine esas bina vergi değeri, isterse TKGM tarafından belirlenen ve itiraz edilmeyerek veya edilerek kesinleşen değerin esas alınması suretiyle 2020 (veya 2021) yılından itibaren Değerli Konut Vergisi ödenmek zorunda kalınırsa, verginin beyanı ve/veya ödenmesi sırasında, beyanın ve/veya ödemenin İHTİRAZİ KAYITLA yapılarak, vergi mahkemesinde dava konusu yapılması gerekir. Bunun için, DKV beyannamesine ve/veya vergi ödeme belgesine (makbuz veya banka dekontunun açıklama kısmına) "*İşbu vergi ihtirazi kayıtlı ödenmiştir*" şerhinin yazılması gerekli ve yeterlidir. Ayrıca istenirse ihtirazi kayıt sebeplerini açıklayan bir dilekçe Vergi Dairesi'ne verilebilir. İhtirazi kayıt tarihinden itibaren, bu ihtirazi kayıt şerhine dayanılarak 30 gün içinde Vergi Mahkemesi nezdinde dava açılması gerekir.

Başlıca dava gerekçeleri, vergilendirmeye esas alınan konut değerinin aşırı olduğuna ve ayrıca bu verginin Anayasa'ya aykırılığına yönelik olabilir. Anayasa'ya aykırılık gerekçeleri mahkeme tarafından kayda değer bulunursa, davaya bakan mahkemeler tarafından DKV'ne ilişkin düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğu iddiasıyla Anayasa Mahkemesi'ne başvurulabilir.

Saygılarımızla,