

Sirküler No: 104

İstanbul, 23 Aralık 2019

**Konu: 7194 sayılı Kanun'la ihdas edilen değerli konut vergisine itiraz ve dava yolu.**

**Özet:** 7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7194 sayılı Kanun'la, yeni ihdas edilen vergilerden bir tanesi de değerli konut vergisidir. Düzenlemeye göre, Türkiye sınırları içerisinde bulunan ve bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce (TKGM) belirlenen değeri 5 milyon lirayı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.

Düzenlemede, TKGM tarafından yapılan değerlendirme neticesinde belirlenen konutun değerinin, TKGM'nin internet sitesinde ilan edileceği ve ayrıca ilgiliye tebliğ edileceği belirtilmektedir. TKGM tarafından tebligatlara başlanmış olup, kapsama giren mükelleflere değerlendirme sonucu belirlenen değerler tebliğ edilmektedir.

Tebliğat üzerine itiraz ve itiraz incelemesi sonucunda TKGM'nin cevabı üzerine dava yoluna başvurulması ile değeri 5 milyon lirayı aşan meskenler için 20 Şubat 2020'ye kadar verilmesi gerekmekte olan beyannamenin ihtirazi kayıt ile sunulması dava açılması mümkündür.

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)

"Değerli Konut Vergisi", 7194 sayılı "Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 30-37. maddeleri ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na 42-49. maddeler olarak eklenmiştir.

Düzenlemeye göre, Türkiye sınırları içerisinde bulunan ve bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce (TKGM) belirlenen değeri 5 milyon lirayı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen değer 5 milyon TL veya üzerinde çıkması halinde, bu değerlendirme rakamı TKGM'nin internet sitesinde ilan edilmekte ve ilgisine ayrıca tebliğ edilmektedir.

### 1. Tebligata karşı TKGM nezdinde itiraz

Tebliğ tarihinden itibaren 15. günün sonuna kadar TKGM'ne itiraz edilebilir (süresinde itiraz edilmeyen değerler 15 günlük sürenin sonunda kesinleşecektir). İtiraz dilekçelerinin TKGM'ne verilmesi gerekmektedir. Yapılan itirazlar yerel tapu müdürlükleri tarafından değil Genel Müdürlük tarafından değerlendirilecek ve sonuçlandırılacaktır.

İtiraz dilekçesinde, değerlemenin neden yanlış yapıldığına ilişkin açıklamalar ile bu açıklamaları destekleyici hukuki belgelerin (SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarınca yapılan değerlendirme, yakın tarihli satış sözleşmeleri, mevcut ise kredi banka değerlendirme raporu, emsal meskenler için alınan değerlendirme raporları gibi) sunulması faydalı olacaktır.

*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.*

Süresinde yapılan itirazlar 15 gün içinde değerlendirilecek ve kesinleştirilerek TKGM'nin internet sitesinde ilan edilip ilgisine tebliğ edilecektir. Her ne kadar Kanun'da itiraz üzerine yapılacak değerlendirme neticesinde idari yolla değer kesinleştirileceği belirtilmişse de idarenin her türlü eylem ve işleminin yargı denetimine açık olması ilkesi gereği, itiraz üzerine kesinleşen değer olarak yapılan tebligattan sonra 30 günlük dava açma süresi içinde dava açılması mümkündür.

## **2. TKGM tarafından red cevabına karşı dava yoluna başvurulması**

TKGM tarafından itirazın reddi yolunda işlem tesis edilir ise bu işleme karşı idari yargıda 30 gün içinde (idare mahkemelerinde süre 60 gün olmakla birlikte, herhangi bir hak kaybı yaşanmaması adına) yürütmenin durdurulması talepli dava açılması mümkündür. Anılan davada, davalı İdare TKGM olacağından, yetkili idare mahkemeleri Ankara olacaktır.

Dava dilekçesine, yukarıda itiraz dilekçesine eklenmesi önerilen ve değerlemenin yüksek yapıldığını tevsik edici her türlü bilgi/belge eklenmesi faydalı olacaktır. Öte yandan başvurulacak dava yolunda değerlemeyi gözden geçirmek üzere bilirkişi tayin edilmesi de talep edilebilecektir.

## **3. 2020/Şubat beyannamesinin ihtirazi kayıtlarla sunulması ve dava açılması**

Beyanname, mesken nitelikli gayrimenkulün değerinin 5 milyon lirayı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20. günü sonuna kadar verilecek ve vergi yetkili vergi dairesince tarh ve tahakkuk ettirilecektir. Tahakkuk eden bu vergi, şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

Buna göre 7 Aralık 2019 tarihi itibarıyla (31 Aralık 2019 tarihine kadar) 5 milyon lirayı aşan konutlar için beyannamenin 20 Şubat 2020'ye kadar verilmesi gerekmektedir.

TKGM tarafından verilen red cevabına karşı dava açılmış olması halinde, beyannamenin verilme süresine kadar kuvvetle muhtemel mahkemeden yürütmenin durdurulması kararı ya da esasa ilişkin bir karar edinmek mümkün olmayacaktır.

İhtirazi kayıt şerhi konmadan verilecek bir beyannamede beyan edilen matrah ve tarh edilen vergilere karşı dava açmak mümkün olmayacağından, bu beyanname verilirken ihtirazi kayıt eşliğinde sunulmalı ve tahakkuk tarihinden itibaren 30 gün içinde vergi mahkemesi nezdinde dava yoluna başvurulmalıdır.

Bu davada fazladan gerçekleştirilen tahakkukun iptali ve fazladan ödenen vergi tutarının iadesi talep edilecektir ve fakat bu davada tesis edilecek karar, TKGM'nin değeri idari aşamada kesinleştiren red cevabına karşı açılan dava ile doğrudan ilişkili olduğundan, bahsi geçen davadaki herhangi olumlu bir gelişmenin bu dava dosyasına sunulması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen dava yollarının her birinde değerli konut vergisinin Anayasa'ya aykırılığı mahkeme değerlendirmelerine sunulabilecek olup, mahkemece bu iddiaların yerinde görülmesi halinde, ilgili maddelerin iptali talebiyle somut norm denetimi için Anayasa Mahkemesi'ne götürülmesi (yargılamayı yapan mahkeme tarafından) söz konusu olabilecektir.

Anayasa Mahkemesi kararlarının geçmişe yürümemesi ilkesi gereği, olası bir iptal kararından istifade edilebilmesi için değerlemeye ve ihtirazi kayıtlarla beyan üzerine tahakkuka karşı dava açılmış olması gerekmektedir.

Aksi takdirde ilerleyen dönemlerde değerli konut vergisine ilişkin maddelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi halinde lehe olan bu kararlardan faydalanılması ve ödendiği dönemde yürürlükte olan kanun maddesi hükümlerine göre yapılan tahakkukların iptali ile ödenen verginin iadesi talepleri hem idari hem yargı yolunda kabul görmeyecektir.

Saygılarımızla.  
Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.  
Erdal Çalıkoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 53 20 numaralı telefondan Gökçe Sarısu Kanmaz (gokce.sarisu@tr.ey.com) veya (212) 408 50 93 numaralı telefondan Mehmet Küçükkaya (mehmet.kucukkaya@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.