

Sirküler No: 019

İstanbul, 30 Ocak 2020

Konu: 7194 sayılı Kanun'la ihdas edilen değerli konut vergisinde güncel durum.

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 Müdürlüğünce (TKGM) belirlenen değeri 5 milyon TL ve üzerinde olan 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.

2019 yılında bina vergi değeri 5 milyon TL'yi aşan meskenler için TKGM tarafından değerlendirme yapılması, ilan ve tebligat yapılması zorunluluğu olmadığından, 2020 yılı için mükellefiyet başlamıştır. Herhangi bir değişiklik olmazsa bu mükellefler tarafından 20 Şubat 2020 tarihine değerli konut vergisi beyannamesi verilmesi gerekecektir.

2019 yılında bina vergi değeri 5 milyon TL'nin altında olup da Aralık 2019'da TKGM tarafından yapılan değerlendirme işlemi sonucu belirlenen 5 milyon TL ve üzeri değerlerin ilgililere ilan ve tebliğ edildiği durumda izlenecek yol, ilgililer tarafından 15 günlük yasal süre içerisinde itiraz edilip edilmediğine göre değişmektedir. İtiraz edilip de TKGM tarafından yapılan değerlendirme sonucu kesinleşen değer ilan ve ilgisine tebliğ edilir ise kesinleşen bu değer, Kanun uygulamasında TKGM'ce belirlenen değer olarak kabul edilecek ve itiraz üzerine yapılan ikinci tebligat 2019 yılı içinde yapılmışsa, 2020 yılında mükellefiyet başlayacaktır.

Öte yandan TKGM tarafından yapılan değerlemenin ilgiliye 16 Aralık 2019'dan sonra tebliğ edildiği durumda 15 günlük itiraz süresi 2020 yılına sarktığından ve kesinleşme bu itiraz süresi tamamlandıktan sonra gerçekleşeceğinden dolayı 2020 yılı için mükellefiyetin başlamayacağı kanaatindeyiz.

"Değerli Konut Vergisi", 7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7194 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'na 42 ilâ 49. maddeler olarak eklenmiştir. Düzenlemeye göre, Türkiye sınırları içerisinde bulunan ve bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce (TKGM) belirlenen değeri 5 milyon lirayı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.

Değerli konut vergisine ilişkin itiraz ve dava yolları süreçlerinin ne şekilde ilerleyeceğini 23 Aralık 2019 tarihli ve 104 numaralı sirkülerimizde sizlerle paylaşmıştık. Bu sirkülerde vergiye tabi gayrimenkullerin değerlerinin tespit edilerek, ilgililere ilan ve tebliğ edilip edilmemiş olmasına göre uygulamanın değişiklik gösterebileceğinden bahsetmiştik.

Bilindiği üzere 24.12.2019 tarihinde, ilan ve tebligatlar ile mükellef itirazları devam ederken Sayın Cumhurbaşkanlığı Sözcüsü tarafından değerli konut vergisinin yeniden değerlendirileceği ve söz konusu vergide 1 yıllık erteleme söz konusu olabileceği belirtilmişti.

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
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.

Ardından Sayın Hazine ve Maliye Bakanı tarafından, 20 Ocak 2020 tarihinde gerçekleştirilen "2019 Değerlendirme Toplantısı"nda, değerli konut vergisi ile ilgili çalışma yürütüldüğü ve ocak ayı içinde çalışmada belli bir noktaya gelineceği ifade edildi.

Mevcut düzenleme, 7194 sayılı Kanun ile 7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanıp yürürlüğe girdiği ve henüz bir değişiklik/erteleme düzenlemesi yapılmadığı için mükellefleri ve idareyi bağlayıcı niteliktedir. Bu nedenle Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya TKGM tarafından belirlenen değeri 5 milyon TL ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

2020 yılında değerli konut vergisi mükellefiyetinin başlaması için; mesken nitelikli taşınmazın;

- i) 2019 yılında bina vergi değerinin veya
- ii) 2019 yılında TKGM tarafından belirlenen değerinin,

5 milyon TL ve üzerinde olduğunun belirlenmiş olması gerekmektedir.

1. 2019 yılında bina vergi değeri 5 milyon TL’yi aşan meskenlerle ilgili durum

Bu tür gayrimenkuller için TKGM tarafından değerlendirme yapılması, ilan ve tebligat yapılması zorunluluğu olmadığından, 2020 yılı için mükellefiyet başlamıştır. Herhangi bir değişiklik olmazsa bu mükellefler tarafından 20 Şubat 2020 tarihine değerli konut vergisi beyannamesi verilmesi gerekecektir.

2. 2019 yılında TKGM tarafından belirlenen değeri 5 milyon TL’yi aşan meskenlerle ilgili durum

Bina vergi değeri 5 milyon TL’nin altında olup da Aralık 2019’da TKGM tarafından yapılan değerlendirme işlemi sonucu belirlenen 5 milyon TL ve üzeri değerlerin ilgililere ilan ve tebliğ edildiği durumda izlenecek yol, ilgililer tarafından 15 günlük yasal süre içerisinde itiraz edilip edilmediğine göre değişmektedir. İtiraz edilip de TKGM tarafından yapılan değerlendirme sonucu kesinleşen değer ilan ve ilgisine tebliğ edilir ise kesinleşen bu değer, Kanun uygulamasında TKGM’ce belirlenen değer olarak kabul edilecek ve itiraz üzerine yapılan ikinci tebligat 2019 yılı içinde yapılmışsa, 2020 yılında mükellefiyet başlayacaktır. Bunun yanında, değerlemeye veya vergiye itirazlar varsa yargı yoluna başvurmak için dava açma süreleri tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır.

Öte yandan TKGM tarafından yapılan değerlemenin ilgiliye 16 Aralık 2019’dan sonra tebliğ edildiği durumda 15 günlük itiraz süresi 2020 yılına sarktığından ve kesinleşme bu itiraz süresi tamamlandıktan sonra gerçekleşeceğinden dolayı 2020 yılı için mükellefiyetin başlamayacağı kanaatindeyiz.

2.1 İtiraz üzerine TKGM tarafından yapılan değerlendirme sonucunun ilgisine 31 Aralık 2019 tarihinden önce tebliğ edilmesi durumu

TKGM değerlendirme sonuçları 7 Aralık 2019 tarihinden itibaren ilgililere ilan ve tebliğ edilmeye başlanmıştı. Tebligat tarihinden itibaren 15 günlük yasal itiraz süresi içinde itiraz edildiği durumda TKGM’nin 15 gün içinde itirazı değerlendirerek sonuçlandırması ve kesinleşen değeri aynı usulle ilan ve tebliğ etmesi gerekmektedir. 2019 Aralık ayında tebliğ alınıp da TKGM’ye itiraz edilen ve TKGM tarafından da 31 Aralık 2019 tarihinden önce sonuçlandırılıp, kesinleştirilen ve ilgisine ilan ve tebliğ edilen bir değer varsa (bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında TKGM’ce belirlenen değer olarak kabul edilir), 2020 yılı için mükellefiyetin başladığı söylenebilecektir.

Bu durumda olan kişilerin değerlemeye itirazları varsa TKGM’ce belirlenen değere dair tebliğatı aldıkları tarihten 30 gün içerisinde yargı yoluna başvurmaları ve sonrasında aynı itirazlarını 20 Şubat 2020’de verecekleri beyannameye ihtirazi kayıt koyarak tahakkuka karşı açacakları davada ileri sürmeleri gerekecektir.

TKGM tarafından 15 günlük yasal süre içerisinde itirazın değerlendirilip sonuçlandırılmadığı ve kesinleşen değer aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilmediği durumda, TKGM’ce belirlenen değer oluşmadığı için mükellefiyet başlangıcı da gerçekleşmemiş olacaktır. Bu noktada süresinde yapılan itirazlara TKGM tarafından cevap verilmediği durumda İdari Yargılama Usul Kanunu’nun 10. maddesi uyarınca zımnen reddedildiği ve dava açma süresinin başlayacağı yönünde değerlendirmeler yapılmaktadır. Bu görüşler çok önemli ve değerli olmakla birlikte, zımni red müessesinin varoluş nedeni ve gerekçesi dikkate alındığında, Kanun’un idareye bağlı yetki tanıdığı ve mükellefiyet başlangıcı şeklinde çok önemli bir fonksiyon atfettiği süreçte zımni red ile dava süresinin başlayacağının kabul edilmesi ve ilgilinin dava hakkını süre yönünden kaybedeceği şeklinde bir sonuca ulaşılmasının uygun olmayacağı kanaatindeyiz.

Zımni ret kurumu, özü itibariyle idareye yapılan başvuruları susma yoluyla yanıtlama hakkı veren bir uygulama değil, tam aksine ilgililerin Anayasal hakkı olan “Hak Arama Hürriyeti”nin kuvvetlendirilmesi ve hak arama özgürlüğünün kısıtlanmasının önlenmesi için getirilmiş bir uygulamadır. Zımni ret kurumunun bu amacının dışına çıkarılarak ilgililer aleyhine yorumlanması ve dava açma hakkını ortadan kaldıran bir uygulama olarak kullanılması Anayasa’nın 74/2, 125/1-3 ve 40/2. maddelerine aykırılık teşkil edecektir.

2.2 İtiraz üzerine TKGM tarafından yapılan değerlendirme sonucunun ilgisine 31 Aralık 2019 tarihinden önce tebliğ edilmemesi durumu

TKGM’ce yapılan değerlendirme işleminin tebliğinden sonra itirazın yapıldığı ve TKGM’nin itiraz başvurusundan itibaren 15 günlük yasal süre içerisinde sonuçlandırarak kesinleşen değeri 31 Aralık 2019 tarihinden önce ilan ve tebliğ etmediği durumda 2020 yılı için mükellefiyet başlamayacaktır. Bu durumda TKGM’ce belirlenen değer de oluşmamış olacağından dava konusu yapılması gereken bir idari işlemin de oluşmayacağı kanaatindeyiz. Ancak TKGM itiraza cevaben kesinleşen değeri ilgililere tebliğ ettiği tarihte Kanun anlamında sonuç bağlanan “TKGM’ce belirlenen değer”den bahsedilebileceği için itirazların yargıya taşınabileceği bir durum oluşmuş olacaktır.

Yukarıdaki itiraz ve dava yollarını özetleyen şema, sirkülerimiz ekinde dikkatinize sunulmaktadır.

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

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 30 numaralı telefonda Serkan Başyurt (serkan.basyurt@tr.ey.com) veya (212) 408 50 93 numaralı telefonda Mehmet Küçükkaya (mehmet.kucukkaya@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

Yukarıda yer verilen 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.