



Konu: 2017 yılı Arsa Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Yasal Başvuru Yollarına İlişkin Hukuki Rapor

Tarih: 25.07.2017

Değerli Müvekkillerimiz,

2018 yılında Belediyelerce tahakkuk ettirilecek emlak vergisine esas vergi değerinin belirlenmesi amacıyla dört yılda bir toplanan Arsa Takdir Komisyonlarının bu yıl da arsaların birim değerlerine ilişkin kararları belediyelerde ve mahalle muhtarlıklarında askıya çıkarılmıştır. 4 yıl boyunca emlak vergisi Arsa Takdir Komisyonlarının verdiği kararlara göre, m² birim değerleri esas alınarak ve yasal zamlar uygulanarak hesaplanmaktadır.

Konuyla ilgili müvekkillerimizden gelen sorular da dikkate alınarak konuya ilişkin yasal düzenlemeler ve başvuru yoluna ilişkin gerekli bilgiler aşağıdaki şekilde açıklanmıştır. Bu açıklamalar, genel bir içerikte hazırlandığından ve taşınmazın emlak vergisine esas değeri mahalle/cadde/sokak bazında değişkenlik göstereceğinden ayrıntılı bilgi için ofisimiz avukatlarına danışmanızı tavsiye ederiz.

ARSA TAKDİR KOMİSYONU KARARLARINA İTİRAZ

Bina ve arazi vergisinin matrahı, bina ve arazinin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit edilen vergi değeridir. Binalar için vergi değeri; birim metrekare normal inşaat maliyetleri ile takdir komisyonlarınca hesaplanan arsa veya arsa payı değeri de dikkate alınarak ilgili belediye tarafından hesaplanmakta, arsalar için ise vergi değeri takdir komisyonlarınca hesaplanmaktadır. Bu kapsamda; arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre vergi değeri hesaplanmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nda atıf yapılan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesine göre, Takdir Komisyonları tarafından 4 yılda bir tespit edilen vergi değeri, ilgili ticaret ve ziraat odalarına, mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere gönderilmektedir. İlgili

belediyelerce, emlak vergi değerleri de, takdir komisyonları tarafından tayin edilen birim değerler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

13 Ekim 2012 tarihli Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararına kadar, takdir komisyonlarının kararlarına karşı sadece ilgili kararın tebliğ edildiği kişilerin dava açmasına imkan verilmişti. Ancak söz konusu iptal kararı ile Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının üçüncü paragrafının *"Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler"* şeklindeki birinci cümlesinin Anayasaya aykırı olduğuna karar verilmiştir. Böylece, mükellefler de dava açma ehliyeti kazandığı gibi, dava açma süresi bakımından da 15 günlük sınırlandırma kaldırılarak vergi mahkemelerindeki genel dava açma süresine (30 gün) uyulması yeterli görülmüştür.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesinde, kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerlerinin ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilân edileceği düzenlenmektedir. Bununla birlikte, 2018 yılından itibaren geçerli olacak emlak vergi değerine esas olan arsa birim değerlerinin Temmuz ayı itibariyle halen belediye ve muhtarlıklarda askıda olduğu bilinmektedir.

Mükelleflerin takdir komisyonlarınca dört yılda bir belirlenen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerlerinin kesinleşmesinden önce idareye yapılan başvuru sonucu verilen cevaptan ya da herhangi bir şekilde öğrenildiği tarihten itibaren 2577 sayılı Kanun'un 7. maddesinde yer alan ve 30 gün olan genel dava açma süresi içerisinde söz konusu işlemin iptali istemiyle dava açmaları gerekmektedir. Hemen belirtmek isteriz ki, takdir komisyonu kararlarına karşı belediyelere yapılacak idari başvuru yolu zorunlu olmadığı gibi, başvuru yapıldıktan sonra cevabın beklenmesi de dava açma süresini etkilememektedir. Dolayısıyla takdir komisyonu kararlarına karşı, idari başvuru yapılmaksızın dava açılması mümkündür. Hem idari başvuru hem dava açma yönünden ehliyeti olan kişiler, mükellefler (emlak vergisi bakımından ilgili taşınmazın maliki) olup site ya da apartman yöneticiliklerinin bu konuda ehliyeti ve yetkisi bulunmamaktadır.

Şu anda askıda olan arsa takdir komisyonu kararları açısından karar tarihinden dava açma süresi olan 30 günün başlatılması ve bu sürenin adli tatil (20 Temmuz-1 Eylül) günlerine denk gelmesi halinde en geç adli tatilin bitiminden itibaren 7 gün içinde (8 Eylül 2018) tarihine kadar dava açılması gerekmektedir. Her ne kadar, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra mükelleflere dava açma yolu tanınmasıyla, dava açma süresiyle ilgili emlak vergisi tahakkukundan sonra da (2018 yılı Ocak ayı) tahakkukla birlikte onun dayanağı olan takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılacağı yönünde yargı kararları bulunsa da, bu içtihatla birlik olmadığından, tahakkuk aşamasına geçilmeden ilan aşamasından sonra takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılması, davanın süre yönünden reddi tehlikesini ortadan kaldıracaktır. 2013 yılında toplanan Arsa Takdir Komisyonu kararlarına karşı ofisimizce takip edilen dosyalarda olumlu sonuçlar alınarak Mahkemeler dava sürecindeki keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırdıktan sonra kararlarda belirlenen tutarın fazla olduğundan bahisle kısmen iptal kararları vermiştir.

Dava açma yoluna başvuru konusunda oluşan tereddütleri gidermek adına belirtmek isteriz ki, bilirkişilerce yapılan değerlendirmede arsa m² birim değerinin komisyon kararından

daha yüksek olduğu kanaatine varılması durumunda, Mahkemenin bu değerin artırılması yönünde bir karar vermesi hukuken mümkün değildir. Mahkeme, takdir komisyonu kararının kısmen iptaline, ya da iptal talebinin reddine karar verecektir. Arsa Takdir Komisyonu kararı, askıya çıkarılmakla idari yönden kesinleştikten, Belediyelerin de yargılama sürecindeki bilirkişi değerlendirmesini esas alarak miktarı artırması mümkün olmayacaktır. Öte yandan, davanın kısmen ya da tamamen reddi durumunda Avukatlık Kanunu m.168/2 hükmü gereği, vergi mahkemelerinde nispi değil maktu vekalet ücretine hükmedilmektedir. Bu tutar, duruşmasız yapılan yargılamalarda 2017 yılında verilecek kararlar için 990,00-TL'dir. Dolayısıyla davanın reddedilmesi durumunda mükellefin maruz kalacağı maddi sorumluluk idarenin vekalet ücreti ve yargılama giderleri ile sınırlı olacaktır.