

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KADASTRO DAİRE BAŞKANLIĞI'NA
İletilmek Üzere

İSTANBUL TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Xxxx TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE,

XX/12/2019

İlgi : XX.12.2019 tarih ve XXXX nolu tebligatınız.

Konu: İlgide belirtilen “Değerleme Kapsamında Tebligat” konulu yazınıza İYUK.m.11 ve 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu 43.madde uyarınca itirazlarımızın sunulmasından ve toplu değerlemeye müstenit raporun tebliği talebinden ibarettir.

AÇIKLAMALARIMIZ

1-) Maliki bulunduğum, İstanbul İli, xxx İlçesi, xx mahallesi, xx ada, xx parsel, xxx nolu bağımsız bölümde kain gayrimenkule ilişkin olarak “Değerleme Kapsamında Tebligat” konulu yazınızı xxx tarihinde tebliğ **aldım.**

2-) İlgide belirtilen yazınız ile 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu (“EVK”) 42.maddesi uyarınca mesken nitelikli taşınmazlardan bina değeri veya Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzeri olanların Değerli Konut Vergisi'ne tabi olduğu, mezkur mevzuat çerçevesinde yapılan toplu değerlendirme çalışması sonucunda maliki bulunduğum gayrimenkulün değeri 01.12.2019 tarihi itibarıyla **xxxx TL** olarak belirlenmiştir.

3- İlgili yazınızda belirtilen değer hangi gerekçelerle belirlendiği anlaşılamadığından değer belirleme işlemi gerek idari usul gerekse idari işlemin özellikleri açısından hukuka aykırılık taşımaktadır.

4- EVK, m.29/b uyarınca “Vergi Değeri” “..b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanan bedeldir”. EVK, m.31'e göre “Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir. Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur....”.

Bahsi geçen mevzuat uyarınca ilgi yazınıza konu gayrimenkulün emlak vergisi açısından vergi değeri 2018 yılı için **xxxxx TL** olarak tespit edilmiş olup, 2019 yılı Aralık ayında yapılan toplu değerlemede bulunan rakam ile arasında ki fark **xxxxx TL'dir.**

Bu kapsamda, EVK'da söz konusu hallerden herhangi biri gerçekleşmeksizin bir yıldan kısa sürede vergi değeri tespitinde yapılan bu artışın hangi iktisadi, teknik, ticari icap gereği yapıldığı ve hangi değeri ortaya konduğu anlaşılamamıştır.

5-) İlgili yazınızla kanunun yürürlük tarihinden önce 01 Aralık tarihi itibarıyla toplu değerlemenin özel hukuk kişilerine yaptırıldığı anlaşılmaktadır. Verginin yasallığı ilkesi gereği, verginin kurucu unsurlarının yasa ile düzenlenmesi zorunlu olup, vergi matrahı belirleme yetkisinin özel hukuk kişilerine bırakılmış olması anayasaya açık aykırılık taşımaktadır.

6-) EVK, m.42-43'ün yürürlük tarihi 07 Aralık 2019 olup, ilgili yazınızda taşınmaz değerinin 01 Aralık itibarıyla xxxx TL olarak belirlendiği ifade edilmiştir. Yürürlük tarihi 07 Aralık 2019 olan yasanın yürütülmesi açısından kaynağını vergi yasasından almayan bir yetkinin kullanıldığı anlaşılmaktadır. Geriye dönük olarak kaynağını yasadaki almayan bir yetkiyle toplu değerlemenin yapılması hukuka aykırı olup, Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri'nin anayasal sınırlarına da aykırılık taşımaktadır.

Yukarıda ortaya konulduğu üzere;

- a- Tarafıma bildirilen değerin tespitine yönelik hukuka aykırılıklar,
- b- Anayasa'ya açık aykırılık
- c- Değerin objektif/gerçekçi olmaması,

nedenleriyle taşınmaz için tespit edilen değere itiraz etmekteyim. İş bu itiraz kapsamında taşınmazın özellikleri üzerinden yeniden hukuka uygun değer tespiti yapılarak yeni bedelin değer tespitine konu raporun bir örneği ile tarafıma tebliğini arz ve talep ederim.

Saygılarımla,

xxxxxx

Ad-Soyad

TC Kimlik No

EKLER:

- 1- Gelen yazı
- 2- Emlak Vergisi Beyannamesi
- 3- Ekspertiz Raporu (varsa)
- 4- Sigorta Poliçesi (varsa)
- 5- Fatura (varsa)
- 6- Tapudaki değer
- 7- Banka kredi bilgileri
- 8- Komşuların satış bilgileri/ilan