

2025 yılı Emlak Vergisi Bedel Takdirleri ve Bunlara Karşı Dava Açılması

MEVZUAT SİRKÜLERİ

2025/36 24/08/2025

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADRES:
Varyap Meridian Business I Blok
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk.
No:1/27
34746 Ataşehir- İstanbul

TELEFON:
0216 213 0550

WEB SİTESİ:

<https://tr.andersen.com/tr>

E-POSTA:
sirkuler@tr.Andersen.com

1. GENEL AÇIKLAMA

Geçtiğimiz Haziran ayı içinde, emlak vergisi bedel takdirleri yapılmıştır. Bu işlemin yasal dayanağı 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasıdır. VUK mük. md.49 uyarınca, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini tespit etmektedirler.

2025 yılında takdir edilen bu değerler, inşaat birim inşaat maliyetleriyle birlikte ilk olarak 2026 yılı için hesaplanacak olan emlak vergisi matrahlarını belirlemede kullanılacaktır. Ayrıca belirlenen 2026 yılı matrahları, yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak 2027 – 2029 yıllarında da kullanılacaktır. Cumhurbaşkanı'nın artış oranlarını sıfıra kadar indirme veya yeniden değerlendirme oranı kadar artırma yetkisi vardır.

Tespit edilen arsa ve arazi değerleri, başlıca aşağıdaki vergi tutarlarının da belirlenmesinde kullanılmaktadır.

- Emlak vergisi değerleri,
- Veraset ve intikal vergisi matrahının tespiti,
- Konutun Değerli Konut Vergisi kapsamında, "değerli konutu olup olmadığının tespiti,
- Değerli konut vergisi matrahının belirlenmesi,
- Alım-satımda ödenen tapu harçlarının "asgari rakamının" tespitinde,
- Emsal kira bedelinin tespiti (Gelir Vergisi Kanunu md.73)

Komisyonlar, bedel takdir ederken bazen aşırıya kaçabilmekte ve gerçek alım-satım bedelin çok üstünde değerler takdir edebilmektedir. Belirlenen değerler fahiş olarak belirlenmiş ise, bu değerlerin iptali için yargı yoluna başvurmak bir seçenek olarak değerlendirilebilir. Aksi halde, yukarıda belirtilen vergilerin yüksek tutarlarda ödenmesi olasılık dahilindedir.

2. EMLAK VERGİSİ DEĞERİNİN ÖĞRENİLMESİ

Emlak vergisi değeri, Haziran ayı içerisinde ilgili muhtarlıklarda askıya çıkarılmıştır. Emlak vergisi değeri muhtarlıklardan ve ilgili belediyelerden öğrenilebilir.

3. DAVA AÇMA SÜRESİ

Takdir komisyonu kararları için ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde vergi mahkemesinde dava açılması gerekir. Eğer tebligat durumu var ise, tebliğ edildiği tarihten itibaren 30 gün içinde dava açılması gerekmektedir.

Ancak bu yıl takdir kararları 30 Haziran 2025 tarihinde ilan edildiği için son başvuru tarihi 30 Temmuz 2025'e denk gelmiştir ve bu tarihin adli tatil dönemine rastlaması nedeniyle dava açma süresi 8 Eylül 2025 tarihine kadar uzamış olmaktadır.

Öte yandan, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun 2023/2 sayılı Kararı ile 30 günlük dava açma süresinin ilan değil, öğrenme tarihinden itibaren başlayacağı, ancak her hâlükârda yılın son gününe kadar dava açılabilmesine hükmedilmişse de, konunun tartışmalı olması nedeniyle davanın 8 Eylül 2025 tarihinden önce açılmasında yarar bulunmaktadır. (Kaynak: Bumin Doğrusöz, *Fahiş arsa değerlerine karşı davanın özellikleri*, 15/7/2025, www.ekonomim.com)

4. DAVA SÜRECİ

Yasal süresi içinde, arsa, arazi veya binanın bulunduğu yer Vergi Mahkemesinde dava açılmalıdır. Dava açma süresi, hak düşürücü süre olup dava açılmaması durumunda; itiraz hakkı, geriye dönüşü olmayan şekilde kaybedilecektir.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasının üçüncü alt paragrafı, takdir komisyonu kararlarına karşı dava açma yetkisini yalnızca kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile sınırlamaktaydı. Bu kısıtlayıcı hüküm, Anayasa Mahkemesi' nin 31.05.2012 tarihli ve 2011/ 38 E., 2011/89 K. Sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi, bireysel mükelleflere takdir komisyonu kararlarına karşı dava açma hakkının tanınmamasının, Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan hukuk devleti ilkesi ve 36. maddesinde güvence altına alınan hak arama hürriyeti ile bağdaşmadığına hükmetmiştir. Bu karar, emlak vergisi mükelleflerinin takdir komisyonu kararlarına karşı doğrudan dava açabilmelerinin önünü açan dönüm noktası niteliğindedir.

Açılacak davada; takdir komisyonunun incelemeleri usulüne uygun yürütüp yürütmediği, kararının haklı bir gerekçeye dayanıp dayanmadığı, mevzuata uygun çalışma yapıp yapmadığı gibi birçok husus ele alınacaktır.

Ancak asıl önemli olan; bu doğrultuda geçmiş yıllarda bulunan emsal kararlar olması ve orantısız şekilde hesaplanan metrekare başına düşen birim fiyatın yüksek olması davanın sonucu için kritik ve yararlı gelişmelerdir.

Dava neticesinde ise, bir sokak için takdir edilen m2 değeri kısmen iptal edilerek Mahkemece o sokak için yeni bir değer belirlenebileceği gibi komisyon kararı tamamen de iptal edilebilir. Komisyon kararının tamamen iptal edilmesi durumunda komisyonun yeniden kurularak yeni bir değer belirlemesi gerekmektedir.

Yeni değer belirlenene kadar; takdir komisyonunca takdir edilen miktar üzerinden emlak vergisi ödenmek durumunda ise de; davanın kazanılması akabinde ödenen verginin iadesi talebi ile başvuru yapılabilmektedir.

Hak kaybı yaşamamak adına; yasal süresi içinde başvuru yapmak en sağlıklı tercih olacaktır.

5. SONUÇ

Emlak vergisi bedel takdirleri, yalnızca emlak vergisini değil birçok farklı vergi ve harcı doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle, gerçek piyasa değerinin çok üzerinde belirlenen bedellere karşı yasal süresi içinde dava açılması büyük önem taşımaktadır. Hak kaybı yaşamamak için sürelele dikkat edilmesi ve 8 Eylül 2025'ten önce dava açılması en güvenli yaklaşım olacaktır.

Saygılarımızla,

Av. Hazel Ünal