Emlak vergisinde takdir süreci bitti, yapılan takdirlere karşı vatandaşlar nasıl dava açabilir?

Dava açmayanlar yargı kararlarının sonucunu nasıl öğrenebilecek?

Değerli okurlar, emlak vergisi, her 4 yılda bir takdir edilen arsa ve arazi metrekare birim değerleri üzerinden hesaplanıyor. İlk yılı izleyen üç yılda ödenecek vergi, yeniden değerleme oranının yarısı kadar artırılıyor.

2025 yılı bina, arsa ve araziler için 2026-2029 yıllarına ait uygulanacak emlak vergi değerlerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır.

Bu takdir işlemleri tamamlanarak karara bağlanmış ve kararların ilgililere tebliği işlemleri 30 Haziran 2025 günü mesai saati bitimine kadar yapılmıştır.

Bugünkü yazımda kimlerin bu takdir kararlarını dava konusu edebileceğini ve dava açma hakkının mükelleflerce nasıl kullanılabileceğini açıklamaya çalışacağım.

Emlak vergisini kimler dava edebilir?

Takdir komisyonları, 2026-2029 yılları arasında emlak vergisi tahakkuku için geçerli olacak takdir işlemlerini tamamladılar ve kararların ilgililere (ticaret odaları, muhtarlıklar vs.) tebliği işlemleri 30 Haziran 2025 günü akşamına kadar yapıldı. Takdir kararları mükelleflere tebliğ edilmediğini önemle hatırlatırım.

Vergi Usul Kanunu'nun, "*Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi*" başlıklı, mükerrer 49'uncu maddesinin (b) fıkrasının üçüncü paragrafı, "***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.****Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine on beş gün içinde Danıştaya başvurulabilir."* şeklindeydi. Bu paragrafın ilk cümlesi, sadece karar tebliğ edilenlere dava açma hakkı veriyor, emlak vergisi mükelleflerine dava açma hakkı tanımıyordu.

Bu cümle, Anayasanın 2'nci maddesinde yer alan "*hukuk devleti ilkesi*" ile 36'ncı maddesinde yer alan "*herkesin dava açma hakkına"* aykırı bulunarak Anayasa Mahkemesince iptal edildi.

Dolayısıyla artık kendilerine takdir kararı tebliğ edilmeyen mükellefler de dava açabiliyorlar.

Kendilerine karar tebliğ edilen kişi ve kurumlar dava haklarını, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde kullanabiliyorlar. Ancak bu hakkın söz konusu kişi ve kurumlar tarafından çok istisnai haller dışında maalesef kullanıl**ma**dığını görüyoruz.

Nitekim şimdiden basında haberler çıkmaya başladı, yaklaşık 10 kat artış yapılacağı yönünde haberlere rastlıyoruz.

Bu nedenle değer tespit (takdir) işlemleri sağlıklı bir şekilde yargı denetiminden geçirilemiyor. Bunun sonucunu “*fahiş takdirler*” olarak görüyoruz. Takdir komisyonlarının yetkisi **sınırsız** olduğundan, takdir yetkisi kanunla veya idari bir mekanizma ile sınırlanmadığı sürece, görmeye de devam edeceğiz.

Bu nedenle emlak vergisi mükelleflerine bu konuda büyük bir sorumluluk ve iş düşüyor. Eğer bu konuyu takip etmezler ve muhtarların dava açmasını sağlayamaz veya kendileri dava açmazlarsa, fahiş takdirler üzerinden hesaplanacak emlak vergilerini ödeme zorunda kalacaklar!

Diğer taraftan, Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararlarını denetlemek/değerlendirmek üzere ihdas edilen merkez komisyonları da sisteme katkı sağlayamıyor.

Çünkü merkez komisyonları[[1]](https://www.t24.com.tr/yazarlar/erdogan-saglam/emlak-vergisinde-takdir-sureci-bitti-yapilan-takdirlere-karsi-vatandaslar-nasil-dava-acabilir,50632#_ftn1) kendilerine tebliğ edilen kararları 15 gün içinde inceleyip inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderiyorlar. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınıyor. Ancak takdir komisyonları merkez komisyonu kararlarına uymak zorunda olmadıklarından uygulamada istisnai haller dışında merkez komisyonları etkili olamıyor. Özellikle komisyonun sekreterya işlemlerini yürüten Maliye personeli boşuna uğraşıyor. Emlak vergisi sistemi değiştirileceği zaman komisyon kararlarının bağlayıcılığı mutlaka sağlanmalıdır. Yoksa “tavsiye” niteliğindeki kararlarla fahiş takdirler engellenemez!

Mükellefler dava açma hakkını nasıl kullanacaklar?

Mükelleflere takdir kararları tebliğ edilmediğine göre dava açma hakkını nasıl kullanacaklarını değerlendirmeye başlayalım.

Öncelikle belirtmek isterim ki, Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra emlak vergisine esas takdir kararlarının nasıl dava konusu edileceğine ilişkin özel bir düzenleme yapılmadığından genel hükümler geçerli olacak.

Yani mükellefler genel hükümlere göre dava açılabilecekler.

Emlak vergisi mükelleflerinin takdir kararlarını muhtarlıklara asılan ilan panolarından öğrenmeleri mümkün olduğu için, bu yolla öğrendikleri değerleri öğrendikleri tarihten itibaren 30 gün içinde dava konusu edebilmeleri mümkün.

Ancak öğrenme tarihinin saptanmasında yaşanabilecek tartışmaları peşinen önlemek bakımından, dava açmayı düşünen mükelleflere tavsiyem; takdir kararlarının muhtarlıklara tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2025 gününe kadar yapılmış olması nedeniyle, bu tarihten itibaren 30 gün içinde (30 Temmuz akşamına kadar) davalarını açmaları yönündedir.

30 Temmuz tarihi adli tatil süresi içinde kaldığından davalar, adli tatil süresi bittikten sonraki 7 gün içinde de açılabilir. İdari Yargılama Usulü Kanununa göre adli tatil 20 Temmuz ila 31 Ağustos arasında uygulanıyor ve son günü adli tatile rastlayan davalar, 31 Ağustos'tan itibaren 7 gün içinde (yani en geç 7 Eylül’de) açılabiliyor. Gördüğünüz gibi dava açmak için acele etmeye gerek yok!

Açılacak davada ne istenecek?

Davanın takdir kararının iptal talebi ile açılacağı malûm. Bu durumda mahkeme, takdir kararını iptal ederse takdir komisyonu derhal toplanacak ve yeni bir değer tespiti yapacak. Bu değerlerin de dava konusu edilmesi tabii ki olanaklı. Ancak vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlerin Danıştay'dan nihai karar alınıncaya kadar uygulanmasına devam ediliyor.

Mükelleflere tavsiyem, sadece iptal istemi ile yetinmemeleri, değerin mahkemece belirlenmesine yönelik taleplerde de bulunmaları yönünde. Böylece değer tespitini sadece takdir komisyonuna bırakmamış olurlar ve değer tespit sürecine mahkemeler üzerinden aktif bir şekilde iştirak ederler.

Vergi mahkemesince verilen kararlar**, takdir komisyonunca belirlenen değerlerin belli bir oranda artırılması veya azaltılması veyahut yeni bir değer belirlenmesi şeklinde olursa**, takdir komisyonlarının yeni bir değer belirlemesine gerek kalmaz, dolayısıyla emlak vergileri vergi mahkemesi kararları esas alınarak hesaplanır.

Açılacak davalarda sadece takdir kararlarının iptal istemi ile yetinilmeyip, olması gereken makul değere mahkeme kararında yer verilmesinin talep edilmesi bu açıdan çok önemli.

14/3/2025 tarihli ve 2025/1 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu İş Genelgesinden öğrendiğimize göre, önceki dönemde yapılan takdirlerde alınan komisyon kararlarına karşı açılan davalar üzerine Danıştay'ca takdir komisyonu kararlarının gerekçeli olmadığı, en düşük değerli arsa veya arsaların değerinin dikkate alınmadan karar verildiği, bilirkişi incelemesi yaptırılmadığı veya yaptırılan bilirkişi incelemelerinin yetersiz olduğu, takdirler sırasında “*Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük*” hükümlerinin dikkate alınmadığı belirtilerek, bu durumdaki takdir komisyonu kararları ya iptal edilmiş ya da bu kararları iptal eden vergi mahkemesi kararları tasdik edilmiş bulunuyor.

İç Genelgede, belirtilen bu durumların yeniden meydana gelmemesi için takdirlerin yapılmasında gereken titizliğin gösterilmesi gerektiği hatırlatılıyor.

Pek sanmıyorum ama umarım bu titizlik gösterilmiştir!

Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen kararlardan kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle 2026 yılının Mayıs ayı sonuna kadar mükelleflere duyurulacaktır.

Dava açmayanlar yargı kararlarının sonucunu nasıl öğrenebilecek?

Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen kararlardan kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle 2026 yılının Mayıs ayı sonuna kadar mükelleflere duyurulacak. Mükellefler bu konuyu belediye veya muhtarlıklardan takip edebilirler.

Emlak sahiplerinden biri tarafından açılan dava sonucunda değişen değerler, dava açmayan diğer emlak sahipleri için de geçerli olacak.

Dava süreci yeniden düzenlenmelidir!

Mükelleflerin dava hakkı açma hakkı kazanmasından sonra, yukarıda belirtiğim gibi henüz takdir kararlarına karşı dava açma sürecine ilişkin bir düzenleme yapılmış değil. Genel dava açma süreci emlak vergisinin yapısına uygun değil ve karmaşa yaratıyor, bu nedenle sürecin acilen düzenlenmesi gerekiyor.

Bence takdirlerin yapıldığı yılı izleyen yıla (takdirlerin geçerli olduğu ilk yıla) ilişkin emlak vergilerinin daha geç tahakkuk ettirilmesi ve bu sayede kazanılacak sürede emlak sahiplerinin de dava açma hakkını kullanabilecekleri, ancak daha hızlı işleyen bir yargı süreci kurgulanabilir. Böylece hem süreç kolaylaştırılır hem de takdir edilen değerlerin kesinleşmesi daha erken sağlanır.

Emlak vergisinde takdir yetkisi kanunla sınırlandırılmalı!

Önceki takdir dönemlerinde belediyelerin etkilediği takdir komisyonları çok yüksek takdirler yaptılar. Bu durum mükelleflerin dava açma hakkını kazandığı ilk döneme rastladı ve pek çok kişinin dava açmasına neden oldu.

Bu gelişmeler karşısında 7061 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23 üncü madde ile yapılan takdirler sınırlanmak zorunda kalındı.

Söz konusu geçici madde, takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen birim değerlerinin, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin yüzde 50'sini aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin yüzde 50 fazlasının esas alınmasını düzenlemişti.

Bu artış bile çok yüksekti, ancak bu düzenleme bile yararlı oldu. Sonraki takdir döneminde böyle bir düzenleme yapılmadı.

Benzeri bir fahiş takdir sürecinin bu dönemde de yaşanacağı anlaşılıyor. Bu nedenle makul ölçütler esas alınarak sınırlandırmanın kalıcı düzenleme olarak yapılması gerektiğini düşünüyorum.

Çünkü emlak vergisi en yaygın vergilerden biri ve **mevcut sistem mükellefler açısından öngörülebilir ve güvenilir değil**.

Diğer taraftan bence her 4 yılda bir takdir uygulamasının da gözden geçirilmesinde yarar var.

Son olarak, emlak vergisini değerleme yoluyla tespit edilecek güncel değerlere bağlamanın ülkemizde uygulanamayacağını düşündüğümü belirtmek isterim. Eğer güncel değerler esas alınacak olursa vergi oranlarının düşürülmesi, istisna ve muaflıkların gözden geçirilmesi gerekir.

Vatandaşlarımızı en çok etkileyen vergilerden biri olan emlak vergisinde bir değişiklik yapmak kolay değildir. Çok dikkatli olmak gerekir.

[[1]](https://www.t24.com.tr/yazarlar/erdogan-saglam/emlak-vergisinde-takdir-sureci-bitti-yapilan-takdirlere-karsi-vatandaslar-nasil-dava-acabilir,50632#_ftnref1) Merkez komisyonları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşuyor.