



## RAYİÇ DEĞER Mİ? VERGİYE ESAS DEĞER Mİ?

Bu yıl sonuna dek vergi ödemelerimiz için esas alınacak taşınmaz değerleri 2013 yılında takdir edilmişti. Aynı yıl Urla' da dahil olmak üzere pek çok ilçede bedellerin çok arttığına dair şikayetler olmuş ancak bu seneki kadar tepki çekmemişti.

2013 yılında belirlenen rayiç değerler 2016 yılına dek Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar arttırılmış 2017 yılında ise 2016 yılında belirlenen yeniden değerlendirme oranı kadar arttırılmıştı.

Aşağıdaki tabloda Urla' da 2014 yılı için birim değeri 500TL/m2 olarak belirlenen bir arsanın 2017 yılında yeniden değerlendirme oranı ile ulaşılan bedeli 560,62 TL olarak bulunmaktadır.

2014 yılında uygulanacak olan arsa birim metrekare bedeli (2013 yılında takdir edilen bedel)	500TL/m2
2015 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranı <u>%10,11</u> Uygulanan $10,11/2 = 5,055$	525,28 TL/m2
2016 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranı <u>%5,58</u> Uygulanan $5,58/2 = 2,79$	539,94TL/m2
2017 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranı <u>%3,83</u> Uygulanan 3,83	560,62 TL/m2

Tablodan da gördüğümüz gibi yeniden değerlendirme oranı emlak fiyatlarındaki artışın çok altında kalmaktadır. Tüm Türkiye' de taşınmaz değerlerinin aynı oranda artması ya da azalması mümkün olmadığından 4 yılda bir kıymet takdir komisyonları tarafından "sokak sokak" taşınmaz birim metrekare bedelleri belirlenmektedir.

Bu şekilde baktığımızda 4 yılda bir kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen bedellerin bir önceki yıla göre büyük oranda artış göstermesi normaldir denilebilir. Ancak burada dikkat etmemiz gereken birkaç ayrıntı var.

1. Kıymet takdir komisyonu artış oranı mı belirliyor yoksa birim metrekare değerini mi?

Komisyon artış oranı değil birim değer belirliyor.

2. Doğru değer belirlenmediği için mi yoksa yüksek vergi ödeyeceğimiz için mi itiraz ediyoruz?

Yüksek vergi ve harç ödediğimiz için şikayet ediyoruz. Bence itiraz noktamız önce doğru değer sonra da yüksek vergi oranları olmalıdır. Belirlenen bu bedeller emlak vergisi için ve taşınmazların alım satımı sırasında tapu harcına esas alt sınır olarak kullanılıyor.

3. Kıymet takdir komisyonları doğru değer mi belirliyor?

İmar durumundan cephe uzunluğuna, kotuna dek taşınmazın değerini belirleyen pek çok değişken vardır. Ancak vergiye esas değer sokağa cepheyi esas alır ve genellikle aynı sokağa cepheli tüm taşınmazlar için aynı birim değer takdir edilir. Komisyon ne kadar doğru iş yapmaya çalışsa da aynı sokağa cepheli farklı imar durumuna sahip arsalar için aynı değeri takdir edecek ve adaletsizlik oluşacaktır. Ayrıca söz konusu değer belirlenmesini siyasetten arındırmadıkça gerçek değer belirlenebilmesi bana pek olası gelmiyor.

4. Kamulaştırma takdir edilen bu değerler üzerinden yapılacak densenydi tepkimiz nasıl olurdu?

Sanırım herkes kıymet takdirini çok düşük bulurdu.

Ne yapmalı: Vergiye esas değer, gerçek değere yaklaştıkça hayatımızın kolaylaşacağına inanıyorum. Gerekli düzenlemeler ile vergiye esas değer; kredi kullanırken, kamulaştırmaya konu taşınmazlarda ve sigorta bedelinin tespitinde gerçek değere yakın değer olarak kullanılabilir. Mevcut sistemde; kıymet takdir komisyonları; belediye yetkilisi, tapu müdürlüğü temsilcisi, defterdarlık veya vergi dairesi, ticaret odası temsilcisi ve muhtarlıktan oluşan bir komisyon tarafından belirlenmektedir. İlgili kanunda kurum temsilcilerinin gayrimenkul değerlendirme ile ilgili herhangi bir yeterlilik şartı bulunmamaktadır. Vergiye esas değer belirlenmesi için, değer tespitini siyasetten arındırıp; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinden destek alınması ve taşınmazların en kötü piyasa koşullarındaki bedelinin tespit edilmesi daha istenen ve üzerinde uzlaşılabilen sonuçlar verebilecektir. Emlak vergisi oranlarının ve alım satımına esas tapu harcı oranlarının düşürülüp gerçek değere yakın "vergiye esas değer" belirlenmesi kaçak vergi oranını düşürecek adaletli vergi toplanmasını sağlayacaktır.

Ali Emre İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

05.08.2017