

BÜLTEN

3 Eylül 2025

EMLAK RAYİÇLERİNE İTİRAZ İÇİN SON ÇAĞRI: 7 EYLÜL SON TARİH!

2026-2029 dönemi için geçerli olacak emlak vergisi rayiç bedellerini belirleyen İlçe Takdir Komisyonu kararları, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla mahalle muhtarlıklarında askıya çıkarılarak ilgililere tebliğ edildi. Bu yeni tespitler, bazı bölgelerde ekonomik verilerle açıklanamayacak kadar yüksek rayiç bedeller tespit edildiği iddialarını da beraberinde getirdi. Hatta İstanbul'da bazı caddelerde metrekare birim değerlerinde %1000 oranında artışlar görüldüğü iddia ediliyor. Takdir Komisyon kararlarına itiraz etmek mümkünse de kısıtlı bir süre kaldı.

İlçe Takdir Komisyonu tarafından ilan edilen 2026 yılı rayiçleri 2027, 2028 ve 2029 yıllarında da yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılarak uygulanmaya devam edecek.

Bu durum, vergi mükelleflerinin vergi yükünü ciddi şekilde arttırabilir ve bazı taşınmazların "Değerli Konut Vergisi" kapsamına girmesine neden olabilir. Bu kapsamda İlçe Takdir Komisyonu kararlarının kontrol edilerek 7 Eylül 2025 tarihine kadar Vergi mahkemesinde iptal davası açılarak itiraz edilmesi büyük önem taşımaktadır; zira itiraz edilmeyen tespitler kesinleşecek olup vergi yükünüzü ciddi miktarda arttırabilir.

Emlak Rayiçleri Neleri Etkilemektedir?

Yeni belirlenen emlak rayiç değerleri, sadece emlak vergisini değil, birçok farklı vergi ve harcı doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle İlçe Takdir Komisyonu kararları halihazırda taşınmaz maliklerini etkilemekle birlikte ayrıca birçok vatandaşı da potansiyel olarak etkilemesi söz konusudur. Rayiç Değer Tespitinden etkilenen başlıca kalemler şu şekilde özetlenebilir:

- **Emlak Vergisi:** 2026 yılından itibaren yeni emlak rayiç değerleri üzerinden tahakkuk edecektir.
- **Tapu Harcı:** Alım-satım işlemlerinde işlem bedeli, emlak vergisi değerinin altında olamayacağı için emlak rayiç değerlerindeki artış, ödenecek tapu harcı tutarlarını da etkileyecektir.
- **Veraset ve İntikal Vergisi:** Miras ve intikal yoluyla elde edilen taşınmazlar için ödenen bu verginin matrahı emlak rayici tespitinden etkilenecektir.

- **Değerli Konut Vergisi:** Emlak vergisi değeri belirli bir eşiğin üzerine çıkan konutlar bu verginin kapsamına girer. Rayiçlerdeki artış, daha önce bu verginin dışında kalan konutların da kapsama dahil olmasına ve malikleri için vergi yükü anlamına gelecektir.
- **Gelir Vergisi (Satış Kazancı/Emsal Kira):** Rayiçler, taşınmaz satışlarından elde edilen kazanç ve emsal kira hesaplamalarında dikkate alındığından, bu kalemlerdeki vergi tutarları da etkilenecektir.
- **Kurumlar Vergisi ve KDV:** Ticari faaliyetlerde, taşınmaz alım-satım ve kiralamalarda matrahı yükselterek ilave vergi yükü doğurabilir.

Takdir Komisyonlarının Emlak Rayici Tespitine İlişkin Kimler Dava Açabilir?

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 3. Maddesi uyarınca malik, intifa hakkı sahibi ve taşınmazı malik gibi kullananlar emlak vergisi mükellefleridir. Anayasa Mahkemesi'nin 2012 tarihli iptal kararı sonrasında takdir komisyonlarının rayiç değerleri belirleme kararlarına karşı emlak vergisi mükellefleri iptal davası açabilmektedir.

Hangi tarihe kadar iptal davası açılması gerekmektedir? Son gün 7 Eylül 2025

Vergi mahkemelerinde iptal davası açmak için yasal süre, takdir komisyonu kararının öğrenilme tarihinden itibaren 30 gündür. Öğrenme tarihi, kararın ilgili belediye veya muhtarlıkta ilan edildiği tarih olarak kabul edilir.

Bu yıl, askı süresinin 30 Haziran 2025'te sona ermesi ve 30 Haziran'dan itibaren 30 günlük sürenin son gününün adli tatile (20 Temmuz – 31 Ağustos) denk gelmesi nedeniyle son başvuru tarihi 7 Eylül 2025'tir.

Yargılama süresince yeni rayiç değerlerin uygulanmasının geçici olarak durdurulması amacıyla vergi mahkemelerinde açılacak iptal davasıyla birlikte yürütmenin durdurulması talep edilmelidir.

