**Tarih: …/12/2019**

**TAPU VE KADASTRO GENEL**

**MÜDÜRLÜĞÜ’NE İLETİLMEK ÜZERE**

**BEYKOZ TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ’NE**

**İlgi : ………….. tarih ……….......sayılı tebligatınız**.

**Konu: Değerli Konut Vergisine esas olarak belirlenen konut değer tespitine itirazımdır.**

İlgide kayıtlı tebligatınızla İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çavuşbaşı Mahallesi 1-2 pafta 6 parselde bulunan … Blok … no’lu Bağımsız Bölüm numaralı taşınmazımın değerinin ……………..…TL’sı olarak belirlendiği bildirilmiş olup söz konusu yazı tarafıma …/12/2019 tarihinde tebliğ edilmiştir. İş bu bedele itiraz ediyorum.

Söz konusu taşınmazımın İlçe Belediyesince belirlenmiş Emlak Vergisine Esas olan değeri 2019 yılında ……………-TL **(Ek1)** iken tarafınızca yapılan değerlemede değerinin …………………TL’sına çıkarılması gerçeği yansıtmamaktadır. Emlak değerlerinin her geçen gün giderek azaldığı ve son yıllarda önemli bir düşüş gösterdiği ülkemizde, döviz kurlarındaki aşırı yükselme nedeniyle emlak satışlarının da ciddi oranda düştüğü gerçeği karşısında, taşınmaz değerlerinin bu denli yüksek belirlenmesinin teknik olarak açıklanması mümkün değildir. Somut veriler üzerinden mevcut zorlu piyasa koşullarında bir değerlendirme yapıldığında, taşınmaz değerinin bu denli fahiş bir değere ulaşmadığı açıkça görülmektedir. Bu yeni vergi yükü ile de taşınmazın değerinin ayrıca düşeceği de kesindir.

İlgi yazınızdaki değerin referans alınan bilimsel ve/veya teknik belgelere dayanılarak belirlenip belirlenmediği ve bu değerin neye göre, hangi ölçüt ve kriterler esas alınarak tespit edildiği hakkında hiçbir bilgiye yer verilmemiştir. Değer belirleme yönteminin mevzuata uygun olarak yapılmadığı, maliklerle yeterli bilgi ve belge paylaşılmadığı açıktır. Nitekim ilgi yazınızda yer alan değer belirlenirken; emsal satışların bedellerinin değerlendirmeye esas alınıp alınmadığı hangi yöntemle yapıldığı da belirsizdir.

Anayasa’nın başlangıç metninde; “Her Türk vatandaşının bu Anayasadaki temel hak ve hürriyetlerden eşitlik ve sosyal adalet gereklerince yararlanarak milli kültür, medeniyet ve hukuk düzeni içinde onurlu bir hayat sürdürme ve maddi ve manevi varlığını bu yönde geliştirme hak ve yetkisine doğuştan sahip olduğu” belirtilmiştir. Vergi Ödevi başlıklı 73’üncü maddesinde de; “Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere, mali gücüne göre, vergi ödemekle yükümlüdür. Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı, maliye politikasının sosyal amacıdır.” hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıdaki Anayasa maddeleri çok açık olarak vergilemenin “mali güce” göre yapılması gerektiğinin ve vergi yükünün “adaletli ve dengeli dağılımı”nın maliye politikasının sosyal amacı olduğunun altını çizmektedir. Yani vergi, mükellefler için bir ödevdir ancak bu ödev mali güç dikkate alınarak adaletli ve dengeli dağıtımla salınmak zorundadır. Dolayısıyla, mali gücü aşacak bir vergi yükü getirecek olan bu denli fahiş bir taşınmaz değeri tespiti, yukarıda bahsedilen Anayasa hükümleri ile de bağdaşmamaktadır.

**Açıklanan nedenler ile öncelikle taşınmazıma Müdürlüğünüzce tespit edilen değeri kabul etmediğimi, iş bu itirazımın dikkate alınarak taşınmazın konum, arsa büyüklüğü, yapım yılı ve kalitesi öncelikli olmak üzere piyasa şartlarıda göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirmesini ve değerinin Emlak Vergisine esas olan rayiç bedel değerine düşürülmesini, tarafıma yazılı olarak bilgi verilmesini tüm dava ve talep haklarım saklı kalmak üzere saygılarımla arz ve talep ederim.**

**Saygılarımla,**

T.C.

Adres :

***Ek1: Emlak Vergisi Rayiç Bedel Örneği.***