

**SAYI: 2013/18**

**Ankara,01/02/2013**

**KONU: Emlak Vergisi Kanunu Hakk.**

## **SİRKÜLER**

01.01.2013 tarih ve 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 61 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde; 2013 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2013 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespitine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

### **1. Giriş**

2013 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2013 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

### **2. 2012 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti**

Bakanlıkça, 2012 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 419 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği<sup>(1)</sup> ile **%7,80** (yedi virgöl seksen) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

### **3. 2013 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabında Uygulanacak Oranın Belirlenmesi**

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2009 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2009 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2010 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da, 33

üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı; dördüncü fıkrasında ise, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, Bakanlar Kurulunun bu maddede belirtilen artış oranını sifra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu hükme bağlanmış olup bu hüküm uyarınca hazırlanan 22/12/2011 tarihli ve 2011/2628 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile emlak vergisi mükelleflerinin 2012 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı 2011 yılına ait yeniden değerlendirme oranı olan **%10,26** (on virgül yirmi altı); 2013 yılı için ise bu oran 24/12/2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile **%7,80** (yedi virgül seksen) olarak tespit edilmiştir.

Bu açıklamalara göre, 2012 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2013 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2012 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2013 yılı vergi değerinin hesabı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

### **3.1. 2012 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2013 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı**

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2013 yılı vergi değerleri, 2012 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranında (**%7,80**) artırılması suretiyle bulunan tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK 1** - Mükellef (A)'nın Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içerisinde inşaatı 2006 yılında sona eren ve 2012 yılı vergi değeri 300.000,00 TL olan meskeninin 2013 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2012 yılına ait emlak vergi değeri	300.000,00 TL
2	2012 yılına ait yeniden değerlendirme oranı	%7,80
3	Meskenin 2013 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	323.400,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	323.000,00 TL

### 3.2. 2013 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2013 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2009 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2010 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde, 2011 ve 2012 yıllarına ait yeniden değerlendirme oranı nispetinde kümülatif olarak artırılması suretiyle bulunan asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK 2** - Mükellef (B), 2012 yılında Yozgat ili, Akdağmadeni ilçesi sınırları içerisinde 950 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2010 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL'dir.

2010 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı % 3,85, 2011 yılına ait yeniden değerlendirme oranı %10,26, 2012 yılına ait yeniden değerlendirme oranı %7,80 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2013 yılında başlayacak bu mükellefin 2012 yılında satın aldığı arsanın 2013 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2010 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2009 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
2	2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,85
3	2011 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	207,70 TL
4	2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%10,26
5	2012 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	229,01 TL
6	2013 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%7,80
7	2013 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	246,87 TL
8	Arsanın yüzölçümü	950 m <sup>2</sup>
9	Arsanın 2013 yılı vergi değeri (7x8)	234.526,50 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	234.000,00 TL

**ÖRNEK 3** - Mükellef (C), 2012 yılında Zonguldak Belediyesi sınırları içerisinde 1100 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2003 yılında sona ermiş olan bir işyerini satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m<sup>2</sup>'dir. Bu işyeri için 2013 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 822,25 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2010 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 225 TL'dir. 2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı **%3,85**, 2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı **%10,26**, 2013 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise **%7,80** olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2013 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2013 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2013 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	822,25 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m <sup>2</sup>
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	98.670,00 TL
4	2009 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	225,00 TL
5	2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,85
6	2011 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	233,66 TL
7	2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%10,26
8	2012 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	257,63 TL
9	2013 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%7,80
10	2013 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	277,72 TL
11	Arsanın yüzölçümü	1100 m <sup>2</sup>
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	305.492,00 TL
13	Binanın 2013 yılı vergi değeri (3+12)	404.162,00 TL

14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	404.000,00 TL
----	--	------------------

**Cihat ÇETİNKAYA**  
**Yeminli Mali Müşavir**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

---

## **ÜSTADIM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Cinnah Cad. Vardar İş Merkezi No: 52/2 06680 Çankaya - Ankara  
Tel: 0 312 440 26 66 - 0 312 440 25 55 Fax: 0 312 440 25 00  
www.ustadimymm.com - www.ustadymm.com



E-mail: bilgi@ustadimymm.com