

No: 2016/10

Tarih: 01.01.2016

Konu: 67 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 25.12.2015 tarih ve 29573 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Özet: 25.12.2015 tarih ve 29573 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 67 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde 2016 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2016 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

1. 2015 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti

Maliye Bakanlığınca, 2015 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 457 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 5,58 (beş virgül elli sekiz) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

2. 2016 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine 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 2013 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 2013 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 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 hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2015 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2016 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2015 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2016 yılı vergi değerinin hesabı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

2.1 2015 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2016 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

2013 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2016 yılı vergi değerleri, 2015 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%5,58/2=) %2,79 (iki virgöl yetmiş dokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1- Mükellef (A) Ankara ili, Altındağ Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2008 yılında satın almıştır. 2015 yılı vergi değeri 150.000,00 TL olan meskenin 2016 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

| | | |
|---|--|---------------|
| 1 | Meskenin 2015 yılına ait emlak vergi değeri | 150.000,00 TL |
| 2 | 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 5,58/2=) | % 2,79 |
| 3 | Meskenin 2016 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)] | 154.185,00 TL |
| 4 | Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri | 154.000,00 TL |

2.2. 2016 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2016 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen ve 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 15/11/2014 tarihli ve 29176 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 441) ile 2014 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%10,11/2=) %5,055 (beş virgöl sıfır elli beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2015 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%5,58/2=) %2,79 (iki virgöl yetmiş dokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2- Mükellef (B) 2015 yılında Konya ili, Akşehir ilçesi sınırları içinde 900 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 250,00 TL'dir. 2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %5,055, 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %2,79 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2016

yılında başlayacak bu mükellefin 2015 yılında satın aldığı arsanın 2016 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

| | | |
|---|--|---------------|
| 1 | 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri | 250,00 TL |
| 2 | 2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=) | % 5,055 |
| 3 | 2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)] | 262,63 TL |
| 4 | 2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=) | %2,79 |
| 5 | 2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)] | 269,95 TL |
| 6 | Arsanın yüzölçümü | 900 m2 |
| 7 | Arsanın 2016 yılı vergi değeri (5x6) | 242.955,00 TL |
| 8 | Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri | 242.000,00 TL |

ÖRNEK 3- Mükellef (C) Afyonkarahisar Belediyesi sınırları içinde 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2008 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2015 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m2'dir. Bu işyeri için 2016 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 981,66 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200 TL'dir. 2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %5,055, 2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %2,79 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2016 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2016 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 2016 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli | 981,66 TL |
| 2 | Binanın dıştan dışa yüzölçümü | 120 m2 |
| 3 | Binanın maliyet bedeli (1x2) | 117.799,20 TL |
| 4 | 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri | 200,00 TL |
| 5 | 2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=) | % 5,055 |
| 6 | 2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)] | 210,11 TL |

| | | |
|----|---|---------------|
| 7 | 2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=) | %2,79 |
| 8 | 2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri [6+(6x7)] | 215,97 |
| 9 | Arsanın yüzölçümü | 400 m2 |
| 10 | Arsanın vergi değeri (8x9) | 86.388,00 TL |
| 11 | Binanın 2016 yılı vergi değeri (3+10) | 204.187,20 TL |
| 12 | Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri | 204.000,00 TL |

Saygılarımızla.

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik

Hizmetleri Ltd. Şti.

Mehmet ERKAN

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM'ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.