

No: 2016/104**Tarih:** 29.12.2016

Konu: 70 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 27.12.2016 tarih ve 29931 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Özet: 27.12.2016 tarih ve 29931 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 70 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'de; 2017 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2017 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. 2016 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti

Maliye Bakanlığımızca, 2016 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 11/11/2016 tarihli ve 29885 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 474) ile %3,83 (üç virgöl seksen üç) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

4/1/1961 tarihli ve 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.

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) 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 Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, Bakanlar Kurulunun bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu hükme bağlanmış olup bu hüküm uyarınca 24/12/2016 tarihli ve 29928 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 20/12/2016 tarihli ve 2016/9641 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararın 4 üncü maddesi ile emlak vergisi mükelleflerinin 2017 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı 2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı olan %3,83 (üç virgül seksen üç) olarak tespit edilmiştir.

2016 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2017 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2016 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2017 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

2. 2016 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2017 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2017 yılı vergi değerleri, 2016 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranı olan %3,83 (üç virgül seksen üç) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Ankara ili, Ayaş Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2010 yılında satın almıştır. 2016 yılı emlak vergi değeri 175.000,00 TL olan meskenin 2017 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2016 yılına ait emlak vergi değeri	175.000,00 TL
2	2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı	%3,83
3	Meskenin 2017 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	181.702,50 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	181.000,00 TL

3. 2017 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Mükellefiyeti 2017 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 metrekaresi 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 virgül sıfır elli beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2015 yılı değerinin, 10/11/2015 tarihli ve 29528 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 457) ile 2015 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%5,58/2=) %2,79 (iki virgül yetmiş dokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2016 yılı değerinin, 11/11/2016 tarihli ve 29885 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 474) ile 2016 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranı olan %3,83 (üç virgül

seksen üç) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2016 yılında Bursa ili, Mudanya ilçesi sınırları içinde 500 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 190,00 TL'dir.

2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %5,055, 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %2,79 ve 2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise %3,83 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2017 yılında başlayacak bu mükellefin 2016 yılında satın aldığı arsanın 2017 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	190,00 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)]	199,60 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)]	205,16 TL
6	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,83
7	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	213,01
8	Arsanın yüzölçümü	500 m ²
9	Arsanın 2017 yılı vergi değeri (7x8)	106.505,00 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	106.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Erzincan Belediyesi sınırları içinde 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2010 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2016 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir. Bu işyeri için 2017 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.036,43 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 75 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 %2,79 ve 2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %3,83 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2017 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2017 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 2017 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.036,43 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	124.371,60 TL
4	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	75,00 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)]	78,79 TL
7	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	% 2,79
8	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	80,98
9	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,83
10	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	84,08
11	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	33.632,00 TL
13	Binanın 2017 yılı vergi değeri (3+12)	158.003,60 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	158.000,00 TL

4. Yürürlük

70 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 1/1/2017 tarihinde yürürlüğe girmektedir.

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.