

No: 2019/14**Tarih:** 01.01.2019

Konu: 74 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği 31/12/2018 tarihli ve 30642 3.Mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Özet: 74 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde; 2019 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2019 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yer almaktadır.

1.Yasal Açıklamalar

Maliye Bakanlığınca 2018 yılı için yeniden değerlendirme oranı %23,73 (yirmi üç virgöl yetmiş üç) olarak tespit edilmiş ve 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile ilan edilmiş bulunmaktadır.

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2017 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 2017 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 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.

2018 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2019 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2018 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2019 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

2. 2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle 2018 yılında mükellefiyeti başlayanların 2019 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2019 yılı vergi değerleri, 2018 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%23,73/2=$) $\%11,865$ (on bir virgöl sekiz yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Yozgat ili, Aydıncık Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2010 yılında satın almıştır. 2018 yılı emlak vergi değeri 140.000,00 TL olan meskenin 2019 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2018 yılına ait emlak vergi değeri	140.000,00 TL
2	2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%23,73/2=$)	$\%11,865$
3	Meskenin 2019 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	156.611,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	156.000,00 TL

3. 2019 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Mükellefiyeti 2019 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2018 yılında Iğdır Belediyesi sınırları içinde yer alan 950 m^2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 35,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%11,865$ olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2019 yılında başlayacak bu mükellefin 2018 yılında satın aldığı arsanın 2019 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	35,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%23,73/2 =)	%11,865
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	39,15 TL
4	Arsanın yüzölçümü	950 m ²
5	Arsanın 2019 yılı vergi değeri (3x4)	37.192,50 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	37.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Antalya ili, Alanya Belediyesi sınırları içinde yer alan 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2011 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2018 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir. Bu işyeri için 2019 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.308,60 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500,00 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2019 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2019 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 2019 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.308,60 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	157.032,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	500,00 TL
5	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%23,73/2 =)	%11,865
6	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	559,32 TL
7	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	223.728,00 TL
9	Binanın 2019 yılı vergi değeri (3+8)	380.760,00 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	380.000,00 TL

4. Yürürlük

Bu Tebliğ 1/1/2019 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.