

VERGİ SİRKÜLERİ

NO: 2015/22

TARİH: 05/02/2015

KONU	2015 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine Uygulanacak Oranın Belirlenmesi (65 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)
-------------	---

Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine Uygulanacak Oran, 30/12/2014 Tarihi'nde Resmi Gazete'de yayımlanan 65 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2015 Yılı'nda uygulanmak üzere yeniden belirlenmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun(2) mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Ayrıca, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hususu da 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun(3) 9/b ve 19/b maddelerince hükme bağlanmıştır.

Bu hükümler uyarınca, Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2013 yılında yapıldığından, bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır. İlgili yıldan itibaren,

- 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 kadar artırılması suretiyle bulunacağı,
- 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 hususları 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu ve 33 üncü maddelerince hükme bağlanmıştır.
- Ayrıca, aynı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı da belirtilmiştir.

Bilindiği üzere Maliye Bakanlığı, 2014 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranını 441 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 10,11 olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır. Buna göre, 2015 yılı vergi değerinin hesaplanmasına ilişkin detaylar, aşağıdaki açıklamalar ve örneklerle bilgilerinize sunulmuştur.

- **2013 Yılında Yapılan Takdirler Nedeniyle 2014 Yılında Mükellefiyeti Başlayanların 2015 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı:**

Kanun Hükmü gereği, mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2015 yılı vergi değerleri, 2014 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (% 10,11/2=) % 5,055 (beş virgöl sıfır elli beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Ankara ili, Keçiören Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2006 yılında satın almıştır. 2014 yılı vergi değeri 120.000,00 TL olan meskenin 2015 yılı emlak vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

1	Meskenin 2014 yılına ait emlak vergi değeri	120.000,00 TL
2	2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 10,11/2=)	% 5,055
3	Meskenin 2015 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	126.066,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	126.000,00 TL

- **2015 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti:**

Mükellefiyeti 2015 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2014 yılında Konya ili, Akşehir ilçesi sınırları içinde 950 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. Mükellefiyeti 2015 yılında başlayacak bu mükellefin 2014 yılında satın aldığı arsanın 2015 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	Arsanın yüzölçümü	950 m2
5	Arsanın 2015 yılı vergi değeri (3x4)	249.498,50 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	249.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Muğla Belediyesi sınırları içinde 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2003 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2014 yılında satın almıştır. Betonarme Karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m2'dir. Bu işyeri için 2015 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 921,22 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200 TL'dir. Buna göre, mükellefiyeti 2015 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2015 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 2015 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	921,22 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m2
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	110.546,40 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	% 5,055
6	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	210,11 TL
7	Arsanın yüzölçümü	400 m2
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	84.044,00 TL
9	Binanın 2015 yılı vergi değeri (3+8)	194.590,40 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	194.000,00 TL

65 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne ekte ulaşabilirsiniz.

[65 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği](#)

Saygılarımızla,