

Konu:

2020 YILINDA EMLAK VERGİSİ HESABINA ESAS VERGİ DEĞERİNİN (VERGİ MATRAHININ) NASIL BELİRLENECEĞİNE DAİR AÇIKLAMALAR İÇEREN GENEL TEBLİĞ YAYINLANMIŞTIR

27.12.2019 tarih ve 2. Mükerrer 30991 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 76 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu’nun 9.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19. 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.

Kanunun 29. 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. maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 49. 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, kanunun 29. maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2019 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2020 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2019 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2020 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

1. 2019 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2020 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2020 yılı vergi değerleri, 2019 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgül yirmidokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK: Mükellef (A) Kırşehir ili, Kaman Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2013 yılında satın almıştır. 2019 yılı emlak vergi değeri 130.000,00 TL olan meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2019 yılına ait emlak vergi değeri	130.000,00 TL
2	2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%22,58/2=)	% 11,29
3	Meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	144.677,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	144.000,00 TL

2. 2020 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Mükellefiyeti 2020 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%23,73/2=) %11,865 (onbir virgöl sekizyüzaltmışbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%22,58/2=) %11,29 (onbir virgöl yirmidokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK: Mükellef (B) 2019 yılında Eskişehir ili, Sivrihisar Belediyesi sınırları içinde 1100 m2 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 80,00 TL’dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %11,29 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2020 yılında başlayacak bu mükellefin 2019 yılında satın aldığı arsanın 2020 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	80,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%23,73/=)	% 11,865
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	89,49 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	% 11,29
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	99,59 TL
6	Arsanın yüzölçümü	1.100 m ²
7	Arsanın 2020 yılı vergi değeri (5x6)	109.549,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	109.000,00 TL

ÖRNEK: Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 500 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2009 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2019 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 140 m²'dir. Bu işyeri için 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.436,85 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 760,00 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865, 2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %11,29 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2020 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2020 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 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.436,85 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	140 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	201.159,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	760,00 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)]	850,17 TL
7	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
8	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	946,15
9	Arsanın yüzölçümü	500 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	473.075,00 TL
11	Binanın 2020 yılı vergi değeri (3+10)	674.234,00 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	674.000,00 TL

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK:

76 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

(*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars/Denge, Ortak

eyetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars/Denge, Direktör

gogredik@mazarsdenge.com.tr

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 76)**Amaç ve kapsam**

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, 2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapmaktır.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bakanlığımızca 2019 yılı için yeniden değerlendirme oranı %22,58 (yirmiiki virgül ellisekiz) olarak tespit edilmiş ve 23/12/2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile ilan edilmiş bulunmaktadır.

(2) 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 2017 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) 2019 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2020 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2019 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2020 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

2019 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2020 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 3 – (1) Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2020 yılı vergi değerleri, 2019 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%22,58/2=) %11,29 (onbir virgül yirmidokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Kırşehir ili, Kaman Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2013 yılında satın almıştır. 2019 yılı emlak vergi değeri 130.000,00 TL olan meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2019 yılına ait emlak vergi değeri	130.000,00 TL
2	2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%22,58/2=)	%11,29
3	Meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	144.677,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	144.000,00 TL

2020 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

MADDE 4 – (1) Mükellefiyeti 2020 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%23,73/2=) %11,865 (onbir virgül sekizyüztümüşbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı

değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgöl yirmidokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2019 yılında Eskişehir ili, Sivrihisar Belediyesi sınırları içinde 1100 m² 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 80,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%11,865$, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise $\%11,29$ olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2020 yılında başlayacak bu mükellefin 2019 yılında satın aldığı arsanın 2020 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	80,00 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 $[1+(1 \times 2)]$	89,49 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%22,58/2=$)	$\%11,29$
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	99,59 TL
6	Arsanın yüzölçümü	1100 m ²
7	Arsanın 2020 yılı vergi değeri (5x6)	109.549,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	109.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 500 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2009 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2019 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 140 m²'dir. Bu işyeri için 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.436,85 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 760,00 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı $\%11,865$, 2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise $\%11,29$ olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2020 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2020 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 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.436,85 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	140 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	201.159,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	760,00 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)]	850,17 TL
7	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
8	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	946,15 TL
9	Arsanın yüzölçümü	500 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	473.075,00 TL
11	Binanın 2020 yılı vergi değeri (3+10)	674.234,00 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	674.000,00 TL

Yürürlük

MADDE 5 – (1) Bu Tebliğ 1/1/2020 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 6 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.