72 SERİ NO'LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

Resmi Gazete No: 30282
Resmi Gazete Tarihi: 26/12/2017

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, 28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 23 üncü maddenin uygulamasına yönelik hususları açıklamaktır.

Yasal düzenleme

MADDE 2 – (1) 7061 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 23- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti

MADDE 3 – (1) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değeri, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan metrekare birim değerlere göre hesaplanan bedeldir.

(2) Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası hükmü uyarınca takdir komisyonlarınca dört yılda bir yapılmaktadır. Söz konusu takdir işlemleri, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükmü uyarınca oluşturulan arsa ve arazi takdir komisyonları tarafından yapılmaktadır.

(3) Takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri:

a) Arsalarda, her mahalle için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla tespit edilmektedir.

b) Arazilerde ise her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla tespit edilmektedir.

2017 yılı asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabı

MADDE 4 – (1) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre vergi değerinin hesaplanmasında; arsa ve arazi metrekare birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

(2) Bakanlar Kurulu, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinde belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Aynı madde hükmü uyarınca, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

(3) Buna göre, 2017 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ait hesaplama aşağıda yer almaktadır.

Yıllar	Yeniden değerleme oranı (%)	Uygulanan oran (%)	Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri
2014	-	-	100,00 TL (2013 yılında takdir edilen birim değer)
2015	10,11	5,055	105,05 TL
2016	5,58	2,79	107,98 TL
2017	3,83	3,83 (2016/9641 sayılı BKK ile tamamı)	112,11 TL*

* 2013 yılında takdir komisyonlarınca 2014 yılı için 100,00 TL olarak takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri, ilgili dönemlere ilişkin yeniden değerleme oranı uygulanmak suretiyle %12,11'lik kümülatif artışla 2017 yılında 112,11 TL olmuştur.

Belediyelerce 2018 yılı emlak vergi değerinin hesabında yapılacak işlemler

MADDE 5 – (1) 2017 yılında, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

(2) 7061 sayılı Kanunla 1319 sayılı Kanuna eklenen geçici 23 üncü madde hükmü gereği;

a) Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler tarafından 2017 yılında uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.

b) 2018 yılı için takdir edilen birim değerler, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 fazlası esas alınacaktır.

c) İlgili belediyelerce bu değerler esas alınarak Tebliğde yer verilen açıklamalar çerçevesinde emlak vergi değeri hesaplanacaktır.

(3) İkinci fıkrada belirtilen işlemler 2017 yılında takdir komisyonlarınca takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

(4) Arsa takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin arsa metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacaktır.

ÖRNEK (1): 2013 yılında, (A) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet mahallesi, Menekşe sokağına ilişkin 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir. Bu birim değerin 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerleme oranı uygulanmış hali 672,66 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.600,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %137,86'lık bir artış söz konusu olmaktadır. Takdir komisyonlarınca arsaya ilişkin olarak 2018 yılı için takdir edilen bu değer geçici 23 üncü maddeye göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	672,66 TL
4	Geçici 23 üncü madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değerin %50'si [3x%50]	336,33 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arsa metrekare birim değeri	1.600,00 TL
6	**2018 yılı için uygulanacak arsa metrekare birim değeri [3+4]**	**1.008,99 TL**

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 1.600,00 TL, 2017 yılında uygulanan 672,66 TL'nin %50 fazlasını aştığından (1.008,99 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 1.600,00 TL yerine 1.008,99 TL esas alınacaktır.

(5) Arazi takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa 2018 yılına ilişkin arazi metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacaktır.

ÖRNEK (2): 2013 yılında, (B) ilçesi sınırları içerisinde yer alan sulak arazinin 2014 yılı için arazi takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 8,00 TL'dir. Bu birim değerin 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerleme oranı uygulanmış hali 8,96 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 17,00 TL olarak takdir edilmiş olup, bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %89,73'lük bir artış söz konusu olmaktadır. Takdir komisyonlarınca araziye ilişkin olarak 2018 yılı için takdir edilen bu değer geçici 23 üncü maddeye göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arazi Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değeri	8,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arazi metrekare birim değeri [1+(1x2)]	8,96 TL
4	Geçici 23 üncü madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değerin %50'si [3x%50]	4,48 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arazi metrekare birim değeri	17,00 TL
6	**2018 yılı için uygulanacak arazi metrekare birim değeri [3+4]**	**13,44 TL**

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 17,00 TL, 2017 yılında uygulanan 8,96 TL'nin %50 fazlasını aştığından (13,44 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arazi metrekare birim değeri olarak 17,00 TL yerine 13,44 TL esas alınacaktır.

(6) Üzerinde bina bulunan bir arsanın takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa 2018 yılına ilişkin arsa metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacak ve bina vergi değerinin hesabında kullanılacaktır.

ÖRNEK (3): 2013 yılında, (C) Belediyesi sınırları içinde yer alan Akdeniz caddesine ilişkin 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 95,00 TL'dir. Bu birim değerin 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerleme oranı uygulanmış hali 106,50 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %87,79'luk bir artış söz konusu olmaktadır.

Bu caddede yer alan 500 m^2 arsa üzerinde inşa edilen betonarme karkas 1 inci sınıf mesken inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m^2'dir.

Geçici 23 üncü maddeye göre, arsa metrekare birim değerinin hesaplanması aşağıdaki şekilde olacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	95,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	106,50 TL
4	Geçici 23 üncü madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değerin %50'si [3x%50]	53,25 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
6	**2018 yılı için uygulanacak arsa metrekare birim değeri [3+4]**	**159,75 TL**

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 200,00 TL, 2017 yılında uygulanan 106,50 TL'nin %50 fazlasını aştığından (159,75 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 200,00 TL yerine 159,75 TL esas alınacaktır.

Geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde yeniden hesaplanan arsa metrekare birim değerine göre bina vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

Binanın Vergi Değerinin Hesaplanması		
1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2018 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	946,96 TL*
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1X2)	113.635,00 TL
4	2018 yılı için esas alınacak arsa metrekare birim değeri	159,75 TL
5	Arsanın yüzölçümü	500 m^2
6	Arsanın 2018 yılı vergi değeri (4X5)	79.875,00 TL
7	Binanın 2018 yılı vergi değeri (3+6)	193.510,00 TL
8	**Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak bina vergi değeri**	**193.000,00 TL**

* 18/8/2017 tarihli ve 30158 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan 2018 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerine ilişkin cetvelden alınmıştır.

(7) Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2018 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina, arsa ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

ÖRNEK (4): 2013 yılında, (D) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Anadolu mahallesi, Okul caddesine 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 120,00 TL'dir. Bu birim değerin 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerleme oranı uygulanmış hali 134,53 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 162,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %20,41'lik bir artış söz konusu olmaktadır.

Takdir komisyonunca 2018 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan değerin %50'sini aşmadığından vergi değerinin hesabında takdir komisyonunca belirlenen değer dikkate alınacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	120,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	134,53 TL
4	**2018 yılı için komisyonca takdir edilen ve uygulanacak arsa metrekare birim değeri**	**162,00 TL**

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 162,00 TL, 2017 yılında uygulanan 134,53 TL'nin %50 fazlasını aşmadığından (201,79 TL), emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 162,00 TL esas alınacaktır.

(8) 2018 yılını takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında ise 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi kapsamında bina, arsa ve arazi vergi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.

Diğer hususlar

MADDE 6 – (1) Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine karşı açılan davalar neticesinde, mahkemelerce takdir komisyonu kararlarıyla belirlenen metrekare birim değerlerin;

a) İptal edilmesi sonucu takdir komisyonları tarafından yeni bir değer belirlenmesi,

b) Kısmen iptal ve kısmen tasdik edilmesi,

c) Tasdik edilmesi,

halleri sonucu oluşan bu değerler 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınarak emlak vergi değerleri ilgili belediyelerce bu Tebliğde açıklanan esaslar çerçevesinde hesaplanacaktır.

(2) Arsa veya arazinin herhangi bir sebeple takdir dışı kalması veya yeni cadde ve sokak oluşması gibi nedenlerle 2017 yılına ait birim değerin bulunmaması halinde bu arsa ve araziler için 2018 yılına ilişkin takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerler esas alınacaktır.

(3) Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de 1319 sayılı Kanunun geçici 23 üncü maddesine göre hesaplanan değerler esas alınacaktır.

Yürürlük

MADDE 7 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 8 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.