

İstanbul, 06.Ocak.2020

Sirküler Tarihi : 06.01.2020
Sirküler No : 2020 / 010
Konu : 2020 Yılında Uygulanacak Emlak Vergisine Esas Değerler Arttırılmıştır.

Özet : 2020 yılına ait emlak vergisine esas değerler yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmıştır.

27.12.2019 tarihli ve 30991 (2.Mükerrer)sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 76 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde 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.

4.1.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 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.

2019 yılı için yeniden değerlendirme oranı %22,58 (yirmi iki virgöl elli sekiz) olarak tespit edilmiş ve 23.12.2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile ilan edilmiş bulunmaktadır.

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.

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartalteppe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

I- 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 ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (on bir virgöl yirmi dokuz) 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 $[1+(1 \times 2)]$	144.677,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	144.000,00 TL

II- 2020 Yılı İtibarıyla 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 metrekaresi birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%23,73/2=$) $\%11,865$ (on bir virgöl sekiz yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (on bir virgöl yirmi dokuz) 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 metrekaresi 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 metrekaresi birim değeri	80,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%23,73/2=$)	$\%11,865$
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	89,49 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%22,58/2=$)	$\%11,29$
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	99,59
6	Arsanın yüzölçümü	1.100 m2
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

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

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 m2
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 $[4+(4 \times 5)]$	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 $[6+(6 \times 7)]$	946,15
9	Arsanın yüzölçümü	500 m2
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

III-EMLAK VERGİSİ ORANLARI

Emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyük şehir ve Mucavir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartalteppe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:4-5 D:14-16 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com

e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

IV-VERGİ ÖDEME SÜRESİ

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisi aşağıda belirtilen tarihlerde iki taksitte ödenmektedir.

Ödeme zamanı	
Birinci taksit	Mart, Nisan ve Mayıs aylarında
İkinci taksit	Kasım ayında

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.

V- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OLAN İLLER LİSTESİ

Büyükşehir belediyesi olan iller aşağıdaki gibidir.

Adana	Denizli	Kayseri	İzmir	Konya
Ankara	Diyarbakır	Kocaeli (İzmit)	İstanbul	Van
Antalya	Erzurum	Malatya	Muğla	Samsun
Aydın	Eskişehir	Mardin	Kahramanmaraş	Şanlıurfa
Bursa	Gaziantep	Manisa	Sakarya	Trabzon
Balıkesir	Hatay	Mersin	Ordu	Tekirdağ

SAYGILARIMIZLA;

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.
KAYNAK : TÜRMOB