

# DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 31.12.2019  
Sirküler No : 2019/124

## 2020 YILINDA ÖDENECEK EMLAK VERGİLERİNE ESAS DEĞERLERİN TESPİTİNE İLİŞKİN 76 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ

Hazine ve Maliye Bakanlığı çıkarmış olduğu [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 76\)](#) (RG.27.12.2019-30991 2. Mükerrer) 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 yapmıştır.

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nun mükerrer 49/b maddesine göre, arsalara ve arazilere ait vergi değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenir. Bu hükme istinaden 2018-2021 yılları arasında uygulanmak üzere 2017 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

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.

### BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14  
Park Plaza Kat:4  
34398 Maslak/Istanbul  
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: [bdo@bdo.com.tr](mailto:bdo@bdo.com.tr)  
[www.bdo.com.tr](http://www.bdo.com.tr)

*Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.*

*BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.*

*Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.*

Binalara ait vergi değeri ise, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyetlerinin, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile çarpılması suretiyle bulunan değere, bulunacak arsa veya arsa payının ilavesi suretiyle tespit edilir.

2020 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 75\)](#) ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

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.

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

Cumhurbaşkanı bu yetkisini kullanmadığı için, emlak vergisi mükelleflerinin 2020 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde ( $\%22,58/2=$ )  $\%11,29$  olarak artmıştır.

Buna göre;

- 2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren yeniden başlayan mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2020 yılı vergi değerleri, 2019 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $\%22,58/2=$ )  $\%11,29$  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

- Mükellefiyeti 2020 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK 2:** Mükellef (B) 2019 yılında Eskişehir ili, Sivrihisar Belediyesi sınırları içinde yer alan 1100 m<sup>2</sup> 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+(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	1100 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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.