

Sirküler Tarihi : 21.12.2006
Sirküler No : 2007/008

2007 YILI BİNA, ARSA VE ARAZİ VERGİSİ MATRAHLARININ HESABINDA ESAS ALINACAK ARTIŞ ORANI

(50 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği)

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca, her yıl bu vergiye matrah teşkil edecek tutarlar, mükellefiyetin başlangıç yılında tespit edilen vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl bir önceki yıla ait vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının **yarısı** nispetinde artırılması suretiyle tespit edilecektir. Vergi değerinin hesabında 10 YTL'ye kadar olan kesirler dikkate alınmamaktadır.

363 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2006 yılına ilişkin yeniden değerlendirme oranı % 7,8 olarak ilan edilmiştir. Buna göre 2007 yılında emlak vergi değerlerinin % 3,9 oranında artırılmak suretiyle dikkate alınması gerekir.

Maliye Bakanlığı 50 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.20.12.2006 – 26382) ile bu hususu ilan etmiş ve 2007 bina, arsa ve arazi vergi değerlerinin, 2006 yılı vergi değerlerinin % 3,9 oranında artırılması suretiyle bulunacağını belirtmiştir.

Diğer taraftan, EVK'nun 29 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında, vergi değerini tadil eden sebepler ile mükellefiyet tesisi gereken hallerde, takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden **ikinci yılın başından** başlamak suretiyle her yıl, VUK hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının **yarısı** nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeye göre mükellefiyeti 2007 yılında başlayan mükelleflerin esas alacakları vergi değeri hesabında, takdir komisyonu tarafından 2005 yılında takdir edilen asgari metrekare birim değerleri % 3,9 oranında artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

Örnek 1 :

2006 yılında İstanbul'da bulunan konutunun vergi değeri 70.000,00 YTL olan bir kişi iki taksitte toplam 140,00 YTL emlak vergisi ödemiştir. Bu kişinin emlakının 2007 yılı vergi değeri $(70.000,00 \times 1,039 =)$ 72.730,00 YTL olarak hesaplanacaktır. Bu kişi 2007 yılı için toplam $(72.730,00 \times \%2 =)$ 145,46 YTL emlak vergisi ödeyecektir.

Örnek 2 :

Mükellef (A) 2006 yılında Konya İli, Akşehir İlçesi Belediye Sınırları içinde 1000 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 70 YTL dir. Mükellefiyeti 2007 yılında başlayan bu mükellefin, 2006 yılında satın aldığı arsanın 2007 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Takdir komisyonunca takdir edilen metrekare birim değeri	70,00
2007 yılı emlak vergisi değerine esas metrekare birim değeri $(70 \times 1,039=)$	72,73
Arsanın 2007 yılı vergi değeri $(72,73 \times 1000=)$	72.730,00

Saygılarımızla.