

# DENET SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 02.01.2013  
Sirküler No : 2013/005

## 2013 YILINDA ÖDENECEK EMLAK VERGİLERİNE ESAS DEĞERLERİN TESPİTİNE İLİŞKİN 61 NO.LU EMLAK VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ

Maliye Bakanlığı çıkarmış olduğu [61 No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği](#) ile (RG.01.01.2013-28515), 2013 yılında ödenecek olan emlak vergilerine esas değerlerin nasıl belirleneceğine dair açıklamalarda bulunmuştur.

Tebliğ, yeni bir düzenleme içermemekte, yalnızca açıklayıcı bazı bilgileri ihtiva etmektedir. Muhteviyatı aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nun mükerrer 49/b maddesine göre, arsalara ve arazilere ait vergi değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenir. Binalara ait vergi değeri ise, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları'nca belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyetlerinin, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile çarpılması suretiyle bulunan değere, bulunacak arsa veya arsa payının ilavesi suretiyle tespit edilir.

Kanun'un 29 uncu maddesine göre ise, bu şekilde tespit edilen vergi değerleri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bakanlar Kurulunun bu nispeti, sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkisi vardır.

Takdir Komisyonları, en son 2009 yılında arsa ve arazilere ait vergi değerlerini belirlemiş bulunmaktadır. Bu vergi değerleri 2010 ila 2013 arasındaki 4 yıl için geçerlidir. Şu kadar ki, yukarıda da belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı ile veya Bakanlar Kurulu yetkisini kullanmışsa o oranlar ile eskale edilmek suretiyle uygulanacaktır. Nitekim Bakanlar Kurulu bu yetkisini 2012 ve 2013 yılları için kullanmış ve bu iki yıl için eskalasyonda kullanılacak oranı, yeniden değerlendirme oranı olarak belirlemiştir (22.12.2011- 2011/2628 sayılı BKK ve 24.12.2012- 2012/4116 sayılı BKK).

### BDO Yayıncılık A.Ş.

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

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: 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 2011 yılında 5.7 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 135 ülkede bulunan 1.118 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 49.000 kişi çalışmaktadır.*

*Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara 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.*

*Denet'in müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz, iktibas edilemez.*

Bu durumda, emlak vergisi değerleri bu dört yıllık süre zarfında Şu Şekilde belirlenmiŐ ve belirlenecektir;

**2010 Yılı:** 2009 yılında takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ve arazi vergi metrekaare vergi değerleri, arsa veya arazinin yzlmyle çarpılacaktır. Binalarda binanın üzerine oturduğu arsa veya arsa payının bu Şekilde bulunan değerine, binanın dıştan dışa yüz ölümünün, bina metrekaare inşaat maliyetleri ile çarpılması sonucu bulunan bina değeri ilave edilecektir.

**2011 Yılı:** 2010 yılı vergi değerleri, 2010 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı (%3,85) oranında artırılabacaktır.

**2012 Yılı:** 2011 yılı vergi değerleri, 2011 yılı yeniden değerleme oranında ( %10,26) artırılabacaktır.

**2013 Yılı:** 2012 yılı vergi değerler, 2012 yılı yeniden değerleme oranında ( %7,80) artırılabacaktır.

Bu Şekilde yapılan vergi değerlerinin hesabında, bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacaktır.

Mükellefiyet eğer bu dört yıl içinde baŐlamıŐsa, esas itibariyle yine aynı esaslar geçerlidir. Şu kadar ki, yeni yapılan binalarda, üzerine oturduğu arsa veya arsa payının yukarıdaki gibi bulunan eskale edilmiŐ vergi değerine, binanın mükellefiyetin baŐladıęı yıl için belirlenmiŐ bina metrekaare maliyet bedelleri ile binanın dıştan dışa yüz ölümünün çarpımı sonucu bulunan bina vergi değeri ilave olunacaktır.

Tebliğde yapılan açıklamaların zeti yukarıdaki gibi olup, bazı aııklayıcı örneklere de yer verilmiŐtir.

Diğer yandan takdir komisyonları, 2013 yılında yeniden toplanıp, 2014-2017 yıllarında ödenecek emlak verilerine esas arsa ve arazi vergi değerlerini belirleyeceklerdir.

Diğer yandan, bilindiği gibi, emlak vergileri mükellefler tarafından beyan edilmemekte, tüm hesaplamalar ve tahakkuklar, ilgili belediyelerce gerçekleŐtirilmektedir. Ancak elbette ki, belediyeler tarafından yapılan emlak vergisi tahakkuklarının, yukarıdaki bilgiler iŐıęında kontrol edilerek, varsa yapılan hatalı hesaplamaların düzeltilmesi için ilgili belediyelere baŐvurulması gerekmektedir.

Ayrıca, takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi vergi değerlerine karŐı, emlak vergisi mükelleflerine kiŐisel olarak dava açma imkanını getiren Anayasa Mahkemesi kararını da bu vesileyle hatırlatmak isteriz. Bilindiği üzere bu hak, VUK'nun mükerrer 49 uncu maddesinde yer alan " *Takdir komisyonlarının bu kararlarına karŐı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teŐekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beŐ gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler*" Őeklindeki düzenleme, Anayasa Mahkemesince iptal edilene kadar, sadece ticaret odalarına, ziraat odalarına, ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarına ve belediyelere aitti. (Bkz. 2012/98 sayılı Sirkülerimiz)

Saygılarımızla.