

DENET SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 19.08.2013
Sirküler No : 2013/071

2014 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(62 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, EVK'nun 4751 sayılı Kanunla değişik 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine (VUK Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri VUK'nun Mük. 49'ncü maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir. Nitekim 2014 ve müteakip üç yıl için geçerli olacak arsa ve arazi metrekare değerlerinin yeniden belirlenmesi (takdiri) süreci devam etmektedir. (2013/21 Sayılı Duyurumuz)

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

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.

Binalara ilişkin vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır .(Bu hesaplamanın nasıl yapılacağı, 2002 yılı için hazırlanmış olduğumuz Emlak Vergisi Hesaplama Kılavuzunda detaylı olarak açıklanmıştır. Bakınız:2002/133 sayılı Sirkülerimiz.)

Bina Vergi Değeri = (m² normal inşaat maliyeti x binanın dıştan dışa yüzölçümü) + (kalorifer veya klima ve asansör farkı) - (aşınma payı indirimi) + (arsanın veya arsa payının m² si x takdir edilmiş m² asgari arsa değeri)

Kanun'un 33'ncü maddesinde yer alan **vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde** vergi değerinin hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nispetinde arttırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Bu hüküm ve tüzük uyarınca emlak vergisine esas olmak üzere 2014 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 62 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.17.08.2013 - 28738) ekinde ilan edilmiştir.

[Tebliğ Eki için tıklayınız.](#)

Saygılarımızla.