

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 25.08.2016
Sirküler No : 2016/073

2017 YILINDA ÖDENECEK EMLAK VERGİLERİNE ESAS DEĞERLERİN TESPİTİNE İLİŞKİN 68 NO.LU EMLAK VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ

Maliye Bakanlığı çıkarmış olduğu [68 No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği](#) ile (RG.25.08.2016-29812), 2017 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.

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 2015 yılında 7,3 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 150'den fazla ülkede bulunan 1.408 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 64.000 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.

Takdir Komisyonları, en son 2013 yılında arsa ve arazilere ait vergi değerlerini belirlemiş bulunmaktadır. Bu vergi değerleri 2014 ila 2017 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.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun(3) 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi 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 2013 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

Bu durumda, emlak vergisi değerleri şu şekilde belirlenmiş ve belirlenecektir;

2014 Yılı: 2013 yılında takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ve arazi vergi metrekare vergi değerleri, arsa veya arazinin yüzölçümüyle çarpılacaktır. Binalarda binanın üzerine oturduğu arsa veya arsa payının bu şekilde bulunan değerine, binanın dıştan dışa yüz ölçümünün, bina metrekare inşaat maliyetleri ile çarpılması sonucu bulunan bina değeri ilave edilecektir.

2015 Yılı: 2014 yılı vergi değerleri, 2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%5,055) oranında artırılabacaktır.

2016 Yılı: 2015 yılı vergi değerleri, 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%2,79) oranında artırılabacaktır.

2017 Yılı: 2016 yılı vergi değerleri, 2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılacak olup bu oran henüz belli değildir.

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

Mükellefiyet eğer bu dört yıl içinde başlamışsa, esas itibarıyla yine aynı esaslar geçerlidir. Şu kadar ki, yeni yapılan binalarda, üzerine oturduğu arsa veya arsa payının yukarıdaki gibi bulunan eskale edilmiş vergi değerine, binanın mükellefiyetin başladığı yıl için belirlenmiş bina metrekare maliyet bedelleri ile binanın dıştan dışa yüz ölçümünün çarpımı sonucu bulunan bina vergi değeri ilave olunacaktır.

Takdir komisyonları, 2017 yılında yeniden toplanıp, 2018-2021 yıllarında ödenecek emlak vergilerine esas arsa ve arazi vergi değerlerini belirleyeceklerdir.

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

Ayrıca, takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi vergi değerlerine karşı, emlak vergisi mükelleflerine kişisel 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 karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler*” şeklindeki 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.