

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 27.12.2017
Sirküler No : 2017/106

2018 YILINDA UYGULANACAK ASGARİ ÖLÇÜDE ARSA VE ARAZİ BİRİM METREKARE DEĞERLERİNE İLİŞKİN EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR

Bilindiği gibi, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 23 üncü maddede, takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlasının esas alınacağı; takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında Bakanlar Kurulunca özel belirleme yapılmadığı takdirde yeniden değerlendirme oranının yarısı şeklinde uygulanan genel artırımın bu şekilde belirlenen değerler üzerinden yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

2017 /91 sayılı Sirkülerimizde, bu düzenleme açıklandıktan sonra bunun 2018 ve izleyen yılların tahakkukları ile takdir komisyonu kararlarına karşı açılmış davalara etkisi değerlendirilmiştir.

Maliye Bakanlığı 26.12.2017 tarih ve 30282 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 72\)](#) (Tebliğ) ile bu yetkisini kullanmıştır.

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 2017 yılında 8,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 160'den fazla ülkede bulunan 1.500 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 74.000'nin üzerinde 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.

Tebliğde, takdir komisyonlarınca, 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi birim metrekaire değerlerinin 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşması durumunda 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 fazlasının esas alınacağı ve takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında da bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaire birim değerlerinin bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacağına ilişkin açıklamalara ve örneklere yer verilmiştir.

Ayrıca, bu şekilde belirlenen değerler emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaire birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve benzeri mali yükümlülükler için de dikkate alınacaktır.

Buna göre,

- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaire birim değerleri, belediyeler tarafından 2017 yılında uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.
- 2018 yılı için takdir edilen birim değerler, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 artırılmış tutarı esas alınacaktır.
- İlgili belediyelerce bu değerler üzerinden Tebliğde yer verilen açıklamalar çerçevesinde emlak vergi değeri hesaplanacaktır.

Yukarıda belirtilen işlemler 2017 yılında takdir komisyonlarınca takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup, ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

Ancak, 2017 /91 sayılı Sirkülerimizde açıklandığı üzere, açılan davalarda verilen kararlar mükellef lehine etki yapabilecek ve bazı hallerde yeni takdirlerin yapılmasını gerektirebilecektir.

Tebliğ yeterince açıktır ve her duruma uygun örnek verilmiştir. Bu nedenle Tebliğin mutlaka incelenmesini öneririz.

Tebliğin 6 ncı maddesinde, 2017 /91 sayılı Sirkülerimizde açıklanan görüşümüze paralel olarak, yargı süreci sonunda ortaya çıkacak değerlerin hiçbir durumda mükellef aleyhine sonuç doğurmayacağı, başka bir ifade ile takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaire birim değerlerine karşı açılan davalar neticesinde, mahkemelerce takdir komisyonu kararlarıyla belirlenen metrekaire birim değerlerin;

- a) İptal edilmesi sonucu takdir komisyonları tarafından yeni bir değer belirlenmesi,
- b) Kısmen iptal ve kısmen tasdik edilmesi,
- c) Tasdik edilmesi,

halleri sonucu oluşan değerlerin 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşması halinde, 2018 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası ile dikkate alınarak emlak vergisinin hesaplanacağı açıkça belirtilmiştir. Yani yargı kararı sonucu oluşacak değer, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşsa bile aşan kısım dikkate alınmadan vergi hesaplanacaktır.

Saygılarımızla.