

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 18.08.2017
Sirküler No : 2017/074

2018 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(71 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 uncu maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir. Nitekim 2018 ve müteakip üç yıl için geçerli olacak arsa ve arazi metrekare değerleri takdir komisyonlarınca yeniden belirlenmiş olup, belirlenen bu değerlere karşı yargı yolu açıktır ve halen bu süreç devam etmektedir. (2017/065 Sayılı Sirkülerimiz)

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 2016 yılında 7,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 150'den fazla ülkede bulunan 1.401 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 67.000'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.

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

Ayrıca vergi değerinin hesaplanmasına ilişkin olarak 2016/118 no.lu Sirkülerimize konu olan 70 Seri no.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'ndeki esaslara da dikkat edilmelidir.

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

Bina Vergi Değeri = $(m^2 \text{ normal inşaat maliyeti} \times \text{binanın dıştan dışa yüzölçümü}) + (\text{kalorifer veya klima ve asansör farkı}) - (\text{aşınma payı indirimi}) + (\text{arşanın veya arsa payının } m^2 \text{ si} \times \text{takdir edilmiş } m^2 \text{ asgari arsa değeri})$

Kanun'un 33 üncü 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 2018 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 71 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.18.08.2017 - 30158) ekinde ilan edilmiştir.

Tebliğ Eki için [tıklayınız.](#)

Saygılarımızla.