



Sirküler Tarihi : 02.09.2020
Sirküler No : 2020/068

2021 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(77 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 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.

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 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 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.

Nitekim 2018 ve müteakip üç yıl için geçerli olan arsa ve arazi metrekare değerleri takdir komisyonlarınca 2017 yılında yeniden belirlenmiş olup, 2018 yılı için belirlenen bu değerler, 2019,2020 ve 2021 yıllarında yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak uygulanacaktır.

Cumhurbaşkanı'nın bu artış oranını sifıra kadar indirme veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi vardır.

Cumhurbaşkanı bu yetkisini işbu takdir dönemi için henüz kullanmamıştır.

Ayrıca vergi değerinin hesaplanmasına ilişkin olarak 2016/118 no.lu Sirkülerimize konu olan 70 Seri no.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'ndeki ve 2019/24 no.lu Sirkülerimize konu olan 74 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 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) + (%8 kalorifer veya klima ve %6 asansör artırımı) +-(kat veya cephe artırımı veya indirimi) - (aşınma payı indirimi) + (arsanın veya arsa payının m² si x takdir edilmiş m² 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 Yönetmelik (700 sayılı KHK ile tüzük ibaresi yönetmelik olarak değiştirilmiştir) uyarınca emlak vergisine esas olmak üzere 2021 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 77 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.01.09.2020 - 31231) ekinde ilan edilmiştir.

Tebliğ Eki için lütfen [tıklayınız.](#)

Saygılarımızla.