



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 02/01/2024
Sirküler No : 2024/019

2024 YILINDA ÖDENECEK EMLAK VERGİLERİNE ESAS DEĞERLERİN TESPİTİNE İLİŞKİN 84 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ YAYIMLANMIŞTIR

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30.12.2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde \(Seri No: 84\)](#), 2024 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2024 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapılmıştır.

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu’nun mükerrer 49/b maddesine göre, arsalara ve arazilere ait vergi değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenir. Bu hükme istinaden 2022-2025 yılları arasında uygulanmak üzere 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu’nun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının(b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) 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 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

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 2023 yılında 14 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166’dan fazla ülkede bulunan 1.776 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 115.661 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayının, 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.

Binalara ait vergi değeri ise, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile evre ve Őehircilik Bakanlığınca belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyetlerinin, binanın dıştan dışa yzölümü ile çarpılması suretiyle bulunan değere, bulunacak arsa veya arsa payının ilavesi suretiyle tespit edilir.

2024 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile evre ve Őehircilik Bakanlığınca [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 83\)](#) ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin baŐlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; nc fıkrasında da 33 nc maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın baŐından baŐlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiŐtir.

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerleme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

Cumhurbaşkanı bu yetkisini kullanmadığı için, emlak vergisi mükelleflerinin 2024 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari lde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı, 2023 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde ($\% 58,46/2=$) $\% 29,23$ olarak artmıŐtır.

2023 Yılı ve nceki Yıllarda Mükellef Olanların 2024 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2024 yılı vergi değerleri, 2023 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı olan ($\%58,46/2=$) $\%29,23$ (yirmi dokuz virgl yirmi üç) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Trabzon ili, Çaykara Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2017 yılında satın almıştır. 2023 yılı emlak vergi değeri 450.000,00 TL olan meskenin 2024 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2023 yılına ait emlak vergi değeri	450.000,00 TL
2	2023 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%58,46/2=)	29,23%
3	Meskenin 2024 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	581.535,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	581.000,00 TL

2024 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

Mükellefiyeti 2024 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen ve 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:542) ile 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%58,46/2=) %29,23 (yirmi dokuz virgöl yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2023 yılında Bitlis ili, Tatvan Belediyesi sınırları içinde yer alan 1.500 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 65,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %61,465, 2023 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %29,23 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2024 yılında başlayacak bu mükellefin 2023 yılında satın aldığı arsanın 2024 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	65,00 TL
2	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	61,47%
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	104,95 TL
4	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2 =)	29,23%
5	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	135,63 TL
6	Arsanın yüzölçümü	1.500 m ²
7	Arsanın 2024 yılı vergi değeri (5x6)	203.445,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	203.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2018 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2023 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 170 m²'dir. Bu işyeri için 2024 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 5.102,71 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 550,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %61,465, 2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %29,23 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2024 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2024 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2024 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	5.102,71 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	170 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	867.460,70 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	550,00 TL
5	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	61,47%
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	888,06 TL
7	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2 =)	29,23%
8	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	1.147,64 TL
9	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	459.056,00 TL
11	Binanın 2024 yılı vergi değeri (3+10)	1.326.516,70 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.326.000,00 TL

Saygılarımızla.