

Sirküler Tarihi : 13.11.2006
Sirküler No : 2006/114

2006 YILINA İLİŞKİN EMLAK VERGİSİ İKİNCİ TAKSİTLERİNİN KASIM AYI SONUNA KADAR ÖDENMESİ GEREKMEKTEDİR

(49 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Bilindiği gibi , 2006 yılına ilişkin emlak vergisi, Takdir Komisyonlarınca 2005 yılında yapılan takdirler esas alınmak suretiyle Belediyeler tarafından 2006 yılı başında tahakkuk ettirilmiş ve hesaplanan yıllık verginin yarısı (birinci taksit olarak) Mayıs ayı sonuna kadar ödemeye konu edilmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 30'uncu maddesine göre ikinci taksidin Kasım ayı içinde ödenmesi gerekmektedir. Normalde ikinci taksit olarak ödenecek tutarların birinci taksit tutarına eşit olması gerekmekte ise de, birinci taksit ödeme süresi geçtikten sonra çıkarılan 5538 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 22'nci madde ile yapılan düzenleme bazı mükelleflerin ikinci taksit tutarlarını değiştirmiştir.

Söz konusu geçici maddede, 2005 yılında yapılan takdirlerin 12.7.2006 tarihinden itibaren 30 gün içinde incelenerek düzeltilmesine gerek görülenlerin yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanması öngörülmüştür. Çoğu yerde takdir kararları değiştirilmez iken, bazı yerlerde metrekare birim değerleri yükseltmek suretiyle yeni takdirler yapılmıştır. Çok az yerde ise düşüklük yapılmış bulunmaktadır. Bu konuya ilişkin detaylı açıklama ve gelişmeler, 2006/78 sayılı Sirkülerimiz ile 2006/133,134,162,163 ve 165 sayılı Duyurularımızda yer almıştır.

Buna göre, ödenmesi gereken 2006 yılı ikinci taksit tutarının doğru bir şekilde tespiti için öncelikle ilgili belediyeden metrekare birim değerinin değişip değişmediğine ilişkin bilginin temin edilmesi gerekmektedir.

1. YENİDEN TAKDİR YAPILMAYAN (YANI 2005'DE YAPILMIŞ OLAN TAKDİRLERİN DEĞİŞTİRİLMEDİĞİ) YERLER :

2005 yılında yapılmış olan takdirlerden düzeltmeye gerek görülmeyenler için yeniden emlak vergisi hesabı yapılmayacaktır. Bu yerlerde bulunan emlaklar için 2006 yılı başında tahakkuk ettirilen vergilerin ödenmesine devam edilecektir. Söz konusu yerlerde **ödenmesi gereken ikinci taksit tutarı birinci taksit ile aynıdır.**

2. YENİDEN TAKDİR YAPILAN (YANI 2005 YILINDA YAPILAN TAKDİRLERİN YÜKSELTİLDİĞİ VEYA DÜŞÜRÜLDÜĞÜ) YERLER :

Emlak Vergisi Kanunu'na 5538 sayılı Kanunla eklenen geçici 22'nci madde uyarınca, 2005 yılında yapılan takdirlerden takdir komisyonlarınca düzeltilmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak **2006 yılı Kasım ayı içinde emlak vergileri yeniden hesaplanacak ve bundan birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen tutarlar mahsup edilecektir.**

2.1. Yeniden Hesaplanan 2006 Yılı Emlak Vergisinin Birinci Taksit Tutarından Fazla Olması :

Asgari ölçüde metrekare birim değerleri değiştirilen yerler için **yeniden hesaplanan 2006 yılı emlak vergisi tutarının 2006 yılına ait birinci taksit tutarından fazla olması halinde, aradaki fark 2006 yılı ikinci taksit tutarı olarak ödenecektir.** 2006 yılına ait birinci taksidin mahsubunda ödenme şartı aranmayacaktır.

2.2. Yeniden Hesaplanan 2006 Yılı Emlak Vergisinin Birinci Taksit Tutarından Düşük Olması :

Asgari ölçüde metrekare birim değerleri değiştirilen yerler için **yeniden hesaplanan 2006 yılı emlak vergisi tutarının 2006 yılına ait birinci taksit tutarından düşük olması halinde, aradaki fark** (yani fazladan ödenen emlak vergisi) **ödenmiş olması şartıyla, mükellefin belediyeye olan borçlarına mahsup edilecek, borcun bulunmaması halinde ise mükellefe nakden iade edilecektir.** Birinci taksitin ödenmemiş olması halinde ise fark tahakkuktan terkin edilecektir.

3. EMLAK VERGİSİNİN HESAP TARZI :

Arsa ve arazilerde emlak vergisi, takdir edilen metrekare birim değeri ile arsa veya arazinin alanı çarpılmak suretiyle hesaplanmaktadır. Binalarda ise hesaplama şekli arsa ve arazilere nazaran biraz karışıktır. Takdir edilen değerler ödenecek vergiyi etkilemekle birlikte tek başına belirlememektedir. Binada vergi matrahı, arsa payına ilişkin asgari değer ile binanın metrekare inşaat maliyet bedelinin toplamından oluşmaktadır. Bina metrekare inşaat maliyet bedellerini her yıl Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birlikte belirleyip ilan etmektedir. Ayrıca asansör ve kalorifer gibi unsurlar da ödenecek vergiyi etkilemektedir. 2006/164 sayılı Duyurumuzda bir örnek yardımıyla binalarda emlak vergisinin hesap tarzı gösterilmiştir.

4. YENİDEN TAHAKKUK ETTİRİLEN EMLAK VERGİSİNİN TAPU HARCINA ETKİSİ :

Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı Tarifenin I/20-a maddesi gereğince gayrimenkullerin bir bedel karşılığında devrinde (satışında) devir bedelinden az olmamak üzere emlak vergi değeri üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı olmak üzere binde 15 oranında tapu harcı ödenmesi gerekmektedir. Her ne kadar yeniden takdir edilen değerler 1.1.2006 tarihinden itibaren geçerli olsa da, emlak vergisinin yeniden hesabı ve tahakkuku Kasım 2006 ayı içinde gerçekleştiğinden, Kasım 2006 ayından önce gerçekleşen devirlere ilişkin tapu harcının düzeltilmesi gerektiği söz edilemez. Yeni değerler Kasım ayından itibaren gerçekleşen devirler için geçerli olmalıdır. Nitekim Maliye Bakanlığı da eski devirler için cezalı tarhiyat yapılmaması gerektiği görüşündedir.

5. 49 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ :

Maliye Bakanlığı 49 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde (RG.8.11.2006 – 26340), Emlak Vergisi Kanunu'nun geçici 22'nci maddesine istinaden yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare değerlerine göre hesaplanan emlak vergisinin ödenmesi ve mahsubuna ilişkin açıklamalarda bulunmuştur. Söz konusu Tebliğ metni ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Saygılarımızla.

“EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 49)
(RG.8.11.2006-26340)

1. Kapsam

5538 sayılı Kanunun¹ 7 nci maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa² eklenen geçici 22 nci madde ile takdir komisyonlarınca 2005 yılında yapılan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararlarının anılan komisyonlarca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde incelenerek takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değerlerinden düzeltmeye gerek görülenlerin yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanması ve bu suretle oluşacak emlak vergi değerleri üzerinden tarhiyat yapılarak gerekli düzeltme işlemlerinin yapılması hükme bağlanmıştır.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında da, söz konusu maddeye göre yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare değerlerine göre hesaplanan emlak vergisinin ödenmesi ve mahsubuna ilişkin hükümler yer almakta olup, bu hususlara ilişkin açıklamalar bu Tebliğin konusunu oluşturmaktadır.

2. Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Yeniden Tespiti

5538 sayılı Kanunla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 22 nci maddeye göre, 2006-2009 yıllarında uygulanmak üzere 2005 yılında yapılan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitlerine ilişkin takdir kararlarının, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun³ 72 nci maddesinde belirtildiği şekilde kurulacak takdir komisyonlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği 12/7/2006 tarihinden itibaren otuz gün içinde incelenerek, arsa ve arazilerin takdir işleminin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde birim değerlerinde düzeltmeye gerek görülenlerin 2005 yılındaki asgari ölçüde birim değerlerinin yeniden takdir edilmek suretiyle karara bağlanması gerekmektedir.

Vergi mahkemesinde ve Danıştayda açılan davalar hakkında, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) ve (c) fıkra hükümlerine göre işlem yapılması gerekmektedir.

3. 2006 Yılına İlişkin Emlak Vergi Değerinin Hesabı ve İkinci Taksitin Ödenmesi

5538 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 22 nci maddeye göre, 2006 yılına ait emlak vergisinin ikinci taksiti aşağıda açıklandığı şekilde hesaplanacak ve ödenecektir.

3.1. Vergi değerinin hesabı

3.1.1. Arsa ve arazilerde vergi değerinin hesabı

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre, arsa ve arazilerin 2006 yılına ait vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa ve arazinin metrekare birim değeri ile mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannamesinde/bildiriminde yer alan arsa veya arazinin yüzölçümünün (hisseli ise hisseye isabet eden kısmının) çarpılması suretiyle tespit edilecektir.

Örnek 1 -

- Takdir komisyonunca 2006 yılı için takdir edilen arsa m² birim değeri 10 YTL
- Arsanın yüzölçümü (Mükellef hissesi) 600 m²
- Arsanın vergi değeri 6.000 YTL

3.1.2. Binalarda vergi değerinin hesabı

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, binaların 2006 yılına ait vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa veya arazi metrekare birim değerleri ve 2006 yılına ait bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle tespit olunacaktır. Binaya ilişkin vergi değerinin hesabında Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük4 hükümlerinden de yararlanılacaktır.

Bu hükümler çerçevesinde, bina vergi değerinin hesaplanmasında aşağıdaki yol izlenecektir.

- Binanın dıştan dışa yüzölçümü ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösteren cetvelde yer alan ortalama rakam çarpılacaktır.
- Bu çarpım sonucu ortaya çıkacak rakama, varsa asansör, kalorifer veya klima tesisatı farkı ilave edilecektir. Bu ilave söz konusu rakamın asansör için %6'sı, kalorifer veya klima için de %8'i oranında olacaktır.
- Bu suretle bulunan toplam değerden Tüzüğün 23 üncü maddesinde belirtilen yıpranma payı düşülecektir.
- Yıpranma payı düştükten sonra kalan değere arsa veya arsa payının asgari ölçülere göre tespit edilen değeri ilave edilecektir.

Örnek 2 - Mükellef (A)'ya ait mesken olarak kullanılan apartman dairesi 1990 yılında betonarme karkas türünde lüks inşaat olarak inşa edilmiştir. Apartman arsasının alanı 900 m², arsa payı oranı 1/25, hisseye düşen arsa ise 36 m²'dir. Daire kaloriferli olup, dıştan dışa yüzölçümü 160 m²'dir.

Binanın bulunduğu caddede 2006 yılı için arsanın metrekare birim değeri 250 YTL olarak takdir edilmiştir. 2006 yılına ait betonarme karkas lüks sınıf inşaatın ortalama bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ise 493,78 YTL dir.

Bu bilgilere göre, binanın vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

- İnşaatın türü, sınıfı ve kullanım şekline göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	493,78 YTL
- Binanın dıştan dışa yüzölçümü	160 m ²
- Binanın inşaat maliyet bedeli (493,78x160=)	79.004,80 YTL
- Kalorifer farkı (79.004,80 x %8=)	6.320,38 YTL
- Binanın kalorifer dahil inşaat maliyet bedeli (79.004,80+6.320,38 =)	85.325,18 YTL
- Aşınma payı indirimi (85.325,18 x %20=)	17.065,04 YTL
- Bina inşaat maliyet bedeli (85.325,18 – 17.065,04 =)	68.260,14 YTL
- Asgari ölçülere göre bulunan arsa değeri (250 x 36 =)	9.000,00 YTL
- Binanın vergi değeri (68.260,14 + 9.000=)	77.260,14 YTL

Bina vergisi, ilgili belediye tarafından bu suretle hesaplanan 77.260,14 YTL vergi değeri üzerinden hesaplanacaktır.

3.2. Emlak vergisinin hesabı ve ikinci taksitin ödenmesi

3.2.1. Yeniden takdir yapılmayan yerlerde

5538 sayılı Kanunun 7 nci maddesiyle, 2005 yılında alınan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitine ilişkin takdir kararlarının ilgili komisyonlar tarafından değerlendirileceği ve otuz gün içinde düzeltmeye gerek görülenler için yeni takdir kararları alınacağı hükme bağlanmıştır. Bu bağlamda, 2005 yılında alınmış olan takdir kararlarından düzeltmeye gerek görülmeyenlerle ilgili herhangi bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Yeniden takdir yapılmayan yerlerde bulunan bina, arsa ve araziler için 2006 yılı başında tarh ve tahakkuk ettirilen emlak vergileriyle ilgili olarak ilave herhangi bir işlem yapılmasına gerek olmayıp, söz konusu vergiye ilişkin ikinci taksit 2006 yılının Kasım ayı içerisinde ilgili belediyelere ödenecektir.

3.2.2. Yeniden takdir yapılan yerlerde

5538 sayılı Kanunun 7 nci maddesi gereğince yeniden takdir yapılan yerlerde, 2006 yılına ait emlak vergisi, bina, arsa veya arazinin yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde tespit olunan vergi değeri üzerinden, vergi oranları dikkate alınarak 2006 yılı Kasım ayı içinde hesaplanacaktır.

3.2.2.1. Hesaplanan emlak vergisinin 2006 yılına ait birinci taksitten fazla olması durumu:

Önceki bölümlerde yer alan açıklamalar dikkate alınarak hesaplanan emlak vergisinden takdir komisyonlarınca 2005 yılında yapılan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdiri sonucu belirlenen değerler esas alınarak tahakkuk ettirilen birinci taksit tutarı mahsup edilerek, kalan kısım 2006 yılının Kasım ayı içinde tarh ve tahakkuk ettirilecek ve mükelleflerden 2006 yılının ikinci taksiti olarak tahsil edilecektir. 2006 yılına ait birinci taksitinin mahsubunda, ödenme şartı aranmayacaktır.

3.2.2.2. Hesaplanan emlak vergisinin 2006 yılına ait birinci taksitten az olması durumu:

Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak 2006 yılı için hesaplanan emlak vergisi, birinci taksit olarak tahakkuk ettirilen vergiden az ise aradaki fark, verginin ödenmiş olması halinde, mükellefin ilgili belediyeye olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu5 kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilecek; borcun bulunmaması halinde ise mükellefe red ve iade olunacaktır. Mükellefin 2006/1 emlak vergisi taksitini ödememiş olması durumunda söz konusu fark tahakkuktan terkin edilecektir.

Örnek 3 - Mükellef (B)'nin Çorum Belediyesi sınırları içinde sahibi bulunduğu arsa için, 2005 yılında yapılan takdir sonucu belirlenen vergi değeri 20.000 YTL dir. Buna göre, ilgili belediye tarafından 2006 yılı emlak vergisi değeri üzerinden ($20.000 \times \% 03 =$) 60 YTL emlak vergisi tarh ve tahakkuk ettirilmiştir. Mükellef (B) de bu tutarın 30 YTL lık kısmını 2006 yılı emlak vergisinin birinci taksiti olarak süresinde ödemiştir.

Ancak, ilgili takdir komisyonu söz konusu yer için belirlenen asgari metrekare birim değerinin düzeltilmesine gerek görmüş ve yapılan düzeltme sonucunda aynı arsanın vergi değeri 7.000 YTL na inmiştir. Takdir edilen yeni değerlere göre söz konusu arsanın 2006 yılı arsa vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

- Arsanın vergi değeri	7.000 YTL
- 2006 yılı arsa vergisi ($7.000 \times \% 03 =$)	21 YTL

Yeniden takdir edilen değer sonucunda, 2006 yılı için mükellef adına tahakkuk ettirilen arsa vergisi 21 YTL olmaktadır. Mükellef 2005 yılında yapılan arsa takdirleri sonucunda belirlenen değerlere göre 2006 yılının birinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen 30 YTL nı ödemiştir. Bu durumda, $(30 - 21 =)$ 9 YTL mükellefin ilgili belediyeye olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki diğer borçlarına mahsup edilecektir. Bu tutarın mükellefin başka belediyeye olan borçlarına ya da Emlak Vergisi Kanunu ile Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında yer almayan borçlarına mahsubu mümkün değildir.

Borcun bulunmaması halinde ise söz konusu tutar mükellefe red ve iade olunacaktır.

Örnek 4 - Mükellef (C)'nin Sivas Belediye sınırları içinde sahibi bulunduğu işyeri için, ilgili belediye tarafından 2006 yılı birinci taksit tutarı olarak 75 YTL bina vergisi tahakkuk ettirilmiştir. Mükellef bu tutarı ödememiştir. Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri esas alınmak suretiyle söz konusu işyerine ilişkin 2006 yılı için hesaplanan emlak vergi değeri ise 30.000 YTL dir. Bu durumda binanın 2006 yılı bina vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

- Binanın vergi değeri	30.000 YTL
- 2006 yılı bina vergisi ($30.000 \times \% 02 =$)	60 YTL

2006 yılı için tahakkuk ettirilen bina vergisi 60 YTL dir. Mükellef 2005 yılında yapılan arsa takdirleri sonucunda belirlenen değerlere göre 2006 yılının birinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen 30 YTL nı ödememiştir. Bu durumda, $(75-60=)$ 15 YTL tahakkuktan terkin edilecektir.

Örnek 5 - Mükellef (D)'nin Ankara Büyükşehir Belediye sınırları içinde sahibi bulunduğu konut için, ilgili belediye tarafından 2006 yılı için 130 YTL bina vergisi tahakkuk ettirilmiş olup bu tutarın 65 YTL lık kısmı bina vergisinin birinci taksidi olarak mükellef tarafından ödenmiştir.

Takdir komisyonlarınca düzeltmeye gerek görülerek yeniden takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri esas alınmak suretiyle söz konusu konuta ilişkin 2006 yılı için hesaplanan emlak vergi değeri ise 75.000 YTL dir. Bu durumda binanın 2006 yılı vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

- Binanın vergi değeri	75.000 YTL
- 2006 yılı bina vergisi $(75.000 \times \%02=)$	150 YTL
- 2006 yılı bina vergisinin ikinci taksiti olarak tahakkuk ettirilen tutar $(150 - 65=)$	85 YTL

Mükellef (D), belediye tarafından tahakkuk ettirilen 85 YTL nı ikinci taksit olarak 2006 yılının Kasım ayı içinde ödeyecektir.

Tebliğ olunur.

-
- 1 12/7/2006 tarih ve 26226 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
 - 2 11/8/1970 tarih ve 13576 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
 - 3 10/1/1961 tarih ve 10703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
 - 4 15/3/1972 tarih ve 14129 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
 - 5 29/5/1981 tarih ve 17354 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.”