

Sirküler Tarihi : 24.12.2008
Sirküler No : 2009/006

2009 YILI BİNA, ARSA VE ARAZİ VERGİSİ MATRAHLARININ HESABINDA ESAS ALINACAK ARTIŞ ORANI % 6 OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR

(54 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği)

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca, her yıl bu vergiye matrah teşkil edecek tutarlar, mükellefiyetin başlangıç yılında tespit edilen vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl bir önceki yıla ait vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının **yarısı** nispetinde artırılması suretiyle tespit edilmektedir. Vergi değerinin hesabında 10 TL'ye kadar olan kesirler dikkate alınmamaktadır.

387 sıra no.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2008 yılına ilişkin yeniden değerlendirme oranı % 12 olarak ilan edilmiştir. Buna göre 2009 yılında emlak vergi değerlerinin % 6 oranında artırılmak suretiyle dikkate alınması gerekir.

Maliye Bakanlığı 54 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.23.12.2008-27089) ile bu hususu ilan etmiş ve 2009 bina, arsa ve arazi vergi değerlerinin, 2008 yılı vergi değerlerinin % 6 oranında artırılması suretiyle bulunacağını belirtmiştir.

Diğer taraftan, EVK'nun 29 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında, vergi değerini tadil eden sebepler ile mükellefiyet tesisi gereken hallerde, takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden **ikinci yılın başından** başlamak suretiyle her yıl, VUK hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının **yarısı** nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükmüne bağlanmıştır. Bu düzenlemeye göre mükellefiyeti 2009 yılında başlayan mükelleflerin esas alacakları vergi değerinin hesabında, takdir komisyonu tarafından 2005 yılında takdir edilen asgari metrekare birim değerlerinin 2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 3,9) oranında artırılarak belirlenen 2007 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 3,6) oranında artırılarak belirlenen 2008 yılı değeri % 6 oranında artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

Örnek 1 :

2008 yılında İstanbul'da bulunan konutunun vergi değeri 70.000,00 YTL olan bir kişi iki taksitte toplam 140,00 YTL emlak vergisi ödemiştir. Bu kişinin emlakının 2009 yılı vergi değeri (70.000,00 x 1,06 =) 74.200,00 TL olarak hesaplanacaktır. Bu kişi 2009 yılı için toplam (74.200,00 x %2 =) 148,4 TL. emlak vergisi ödeyecektir.

Örnek 2 :

Mükellef (A) 2008 yılında Konya İli, Akşehir İlçesi Belediye Sınırları içinde 1000 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 100 TL'dir. Mükellefiyeti 2009 yılında başlayan bu mükellefin, 2008 yılında satın aldığı arsanın 2009 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

| | |
|---|------------|
| Takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen metrekare birim değeri | 100 |
| 2007 yılı emlak vergisi değerine esas metrekare birim değeri (100 x 1,039=) | 103,9 |
| 2008 yılı emlak vergisi değerine esas metrekare birim değeri (103,9 x 1,036=) | 107,64 |
| 2009 yılı emlak vergisi değerine esas metrekare birim değeri (107,64 X1,06=) | 114,09 |
| Arsanın 2009 yılı vergi değeri (114,09 x 1000=) | 114.090,00 |

Saygılarımızla.