

Sirküler Tarihi : 07.04.2009
Sirküler No : 2009/068

2010 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİ DEĞERLERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞER TAKDİRLERİNE İLİŞKİN SÜREÇ BAŞLAMIŞTIR

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanunu'nun 7 ve 17 inci maddeleri uyarınca emlak vergisinin matrahı bina, arsa ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu'na göre tespit edilen vergi değeridir. Bu değer arsa ve arazide, bunların takdir komisyonlarınca takdir ve ilan edilen metrekare birim değerlerinin yüzölçümleri ile çarpılması suretiyle hesaplanmaktadır. Arsa ve araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri, istisnai haller dışında 4 yılda bir yapılmaktadır.

Bu kapsamda 2006 yılında uygulanacak değerler 2005 yılında takdir edilmiş, ancak 5538 sayılı Kanun'un geçici 22 inci maddesi gereğince 2006 yılı içinde söz konusu takdirler yenilenmişti. Söz konusu değerler esas alınarak hesaplanan emlak vergisi matrahları izleyen yıllarda (2007, 2008 ve 2009 yıllarında), Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesi gereğince, yeniden değerlendirme oranlarında artırılarak uygulanmıştır.

2010 yılı için ise, yeni takdirlerin yapılması gereği doğmuştur. Ekte bilgilerinize sunulan 2009/1 seri no.lu İç Genelge'den de anlaşılacağı üzere, 2010 yılında uygulanacak emlak vergisi değerlerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin takdirleri, içinde bulunduğumuz 2009 yılında yapılacak olup, bu konuda işlemlere başlanmış bulunmaktadır.

Saygılarımızla.

“EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ SERİ NO : 2009/1

**T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelir İdaresi Başkanlığı**

Tarih : 03/04/2009

Sayı : B.07.1.GİB.0.01.66/6650-150-36272

Konu :

**EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ
Seri No: 2009/1**

.....VALİLİĞİNE /.....VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

I – GİRİŞ

1- 2009 yılı, bina, arsa ve araziler için 2010 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır. Söz konusu takdir işlemlerinin aşağıdaki esaslara göre yapılması uygun görülmüştür.

2- Bilindiği üzere, 2005 yılında asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri takdir edilerek karara bağlanmıştır. Ancak, 2006 yılında, 5538 sayılı Bütçe Kanunlarında Yer Alan Bazı Hükümlerin İlgili Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelere Eklenmesi ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelere Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun[1] 7 nci maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa[2] eklenen geçici 22 nci madde hükmü uyarınca, düzeltmeye gerek görülenler için 2005 yılından geçerli olmak üzere söz konusu takdirler yenilenmiştir.

3- 213 sayılı Vergi Usul Kanununun[3] mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında;

"Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir. Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilân edilir. Bakanlar Kurulu bu fıkarda yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir."

hükmü yer almaktadır.

4- Arsa takdirleri; arsalara ve arsa sayılan parsellenmemiş araziler için 2010 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her mahalle ve arsa sayılan parsellenmemiş

araziyi sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanacaktır. Turistik bölgelerde, valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsellere ait 2010 yılı emlak vergisi değerinin hesabı da bu esasa göre yapılacaktır.

5- Arazi takdirleri; araziler için 2010 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırış, taban ve sulak) itibarıyla takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanacaktır.

II- SÜRE UZATIMI

1- 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (d) fıkrasında,

"(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir."

hükmü yer almaktadır.

2- Anılan hükmün Bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanılarak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdiri işlemlerinin tamamlanmasını temin için birim değer tespitlerinin ve bu tespitlerle ilgili tebliğlerin 17 Ağustos 2009 günü mesai saati bitimine kadar yapılması uygun bulunmuştur.

III - KOMİSYONLARIN OLUŞUMU

1- Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti 213 sayılı Kanun gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılacaktır.

2- Arsalara ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

- a) Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan),
- b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- c) Tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur,
- d) Ticaret odasınca seçilmiş bir üye,
- e) İlgili mahalle veya köy muhtarından,

Oluşur.

3- Arazilere ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

- a) Vali (başkan),
- b) Defterdar,
- c) Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü,
- ç) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- d) İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden,

Oluşur.

4- 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmüne göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek merkez komisyonu ise;

- a) Vali veya vekâlet vereceği memurun başkanlığında,
- b) Defterdar veya vekâlet vereceği memur,
- c) Vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü,
- ç) Ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye,
- d) Serbest muhasebeci mali müşavirler odasınca görevlendirilecek bir üye,
- e) Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden,

Oluşur.

IV - ARSALARA AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR

1- Arsalar ile arsa sayılan parsellenmemiş araziler için asgari ölçüde birim değer tespiti, arsalarla ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2- Arsalarla ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti mahalleler ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye sınırları içinde bulunduran köyler itibarıyla yapılacaktır. Her mahalle veya köyün cadde, sokak yahut değer bakımından farklı bölgeleri için ayrı ayrı değer tespit edilecektir.

3- Turistik bölgelerde, değeri emsallerine nazaran yüksek bulunan pafta, ada veya parseller müstakilen değerlemeye tabi tutulacaktır. Bu gibi yerlerde; cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler için yapılacak takdirlerin, söz konusu pafta, ada veya parsellerin dışında kalan bölümler için geçerli olacağı tabiidir.

4- Turistik bölgelerde, hangi pafta, ada veya parsellerin müstakilen değerlemeye tabi tutulacağı ilgili valilerce tespit edilecektir.

5- Arsalarla ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibarıyla yapılacaktır. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri ise, değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla gerçekleştirilecektir.

6- Değer bakımından farklı bölge deyimi, her mahalle veya her köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin değerlerindeki farklılıklara göre gruplara ayrılmasını ifade etmektedir.

7- Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

a) Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan (aynı veya benzer vasıfta bulunan) yerler bir bölge olarak belirlenecektir. Bu bölgelerin geniş veya dar olmasını, değerleri arasındaki farklılıklar tayin edecektir.

b) Kesin zorunluluk bulunmadıkça bu bölgelerin çok dar veya çok geniş olarak belirlenmesinden kaçınılacaktır.

c) Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planlarındaki durumu, topografik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon vb. alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınacaktır.

ç) Cadde veya sokak teşekkül etmiş bulunan yerlerde, bu cadde ve sokaklar farklı bölge olarak kabul edilecektir. Cadde veya sokakların dışında kalan yerler ise ayrıca farklı bölgelere ayrılacaktır.

d) Cadde veya sokak teşekkül etmemiş olan yerler farklı bölgelere ayrılırken, mükellefler tarafından kolayca bilinip öğrenilebilmesi bakımından bu bölgelerin tapu kayıtlarında belirlenen mevkiler veya halk arasında maruf ve meşhur olan mevkiler itibarıyla tespit edilmesine özen gösterilecektir.

e) Bu bölgeler birbirine bitişik olan arazi parçaları itibarıyla tespit edilecek, ayrı ayrı yerlerde bulunan arazi parçalarının bir bölge olarak tespiti yoluna gidilmeyecektir.

f) Tapuda kayıtlı olan ve kadastro yapılmış bulunan yerlerde, bu bölgelerin sınırları içinde bulunan pafta ve ada numaraları takdir komisyonu kararlarında mutlaka gösterilecek, aynı ada birden fazla farklı bölge içinde yer almayacaktır. Ancak, bir paftada bulunan arazi parçalarının (adaların) iki veya daha ziyade farklı bölgede yer alması mümkündür.

g) Kadastro yapılmamış olan yerlerde yapılacak değer bakımından farklı bölge tespitlerinde, bu bölgelerin mevki isimlerinin belirtilmesi yanında, varsa tabii sınırları da takdir komisyonu kararlarında gösterilecektir.

ğ) Bataklık veya kayalık gibi özellik arz eden arazilerin bulunduğu yerlerin ayrı bir farklı bölge olarak tespiti de mümkün olabilecektir.

h) Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, hâlihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır.

8- Hangi arazilerin arsa sayılacağı 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"[4] da belirtilmiştir. Ayrıca, konuya ilişkin olarak 16 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde[5] yer alan açıklamaların da dikkate alınacağı tabiidir.

9- İdari bakımdan köy sınırları içinde bulunan bazı yerler, imar uygulaması açısından belediye mücavir alanlarının içine girebilmektedir. Buralarda bulunan ve "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" uyarınca arsa sayılan yerler için, her köy itibarıyla yukarıdaki esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılması gerekmektedir.

10- 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesinin (c) bendi uyarınca arsa sayılan "Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları" ile (d) bendi uyarınca arsa sayılan "Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları" için, her köy itibarıyla yukarıda belirtilen esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılacaktır.

11- Yukarıda sayılanlar dışında kalan ve köy sınırları içinde bulunan mahaller için herhangi bir tespit yapılmayacaktır.

12- Asgari ölçüde arsa birim değer tespitleri, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük[6] hükümlerinden (Tüzük madde 26, 29, 30, 31, 32) yararlanılarak, ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

13- Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

14- Asgari ölçüde değer tespitinde esas, her bir cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki tüm arsalar için tek bir değer tespit edilmesidir. Ancak, turistik bölgelerde valilerce tespit edilecek parseller için ayrı değer tespiti yapılabilir.

15- Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılacak takdirlerde ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değeri tespit edilecektir. Asgari ölçüde arsa metrekare birim değer tespiti, bu Bölümün 7/c, 12 ve 13 üncü maddelerinde yer alan açıklamalar dikkate alınarak yapılacaktır.

16- Bir cadde veya sokağın, birden fazla mahalle veya köy sınırları içinde yer alması halinde, söz konusu cadde veya sokakların her mahalle yahut köy sınırları içinde bulunan bölümleri için ayrı ayrı asgari ölçüde birim değer tespiti yapılacağı tabiidir.

17- Bir cadde veya sokağın birden çok mahallenin sınırını teşkil etmesi halinde, bu cadde veya sokak her mahalle bakımından takdire konu edilecektir.

18- Bir cadde veya sokağın bir tarafının bir belediyeye, diğer tarafının ise başka belediyeye ait olması halinde, farklı takdir komisyonlarınca yapılacak takdirlerde ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını en aza indirmek ve vatandaşların mağduriyetini önlemek bakımından, takdir komisyonları arasında gerekli eşgüdümün sağlanarak olabildiğince uyumsuzlukların giderilmesine çalışılacaktır.

19- Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerleri dört yıl süreyle (Bakanlar Kurulu'nca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda emlak vergisindeki yıllık artış oranı olan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre, takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2009 yılındaki) cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

20- Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

21- Mahalle ve köylerin sınırları, her muhtarlığın mülki idare açısından yetki ve sorumluluğunda bulunan bölge esas alınarak belirlendiğinden, bu hususa açıklık getirilmesi ve herhangi bir karışıklığa meydan verilmemesi için öncelikle bunların haritaları temin edilecek, bu sınırlar esas alınarak tespitler gerçekleştirilecektir.

22- Belediye ve mücavir alan sınırları ilgili belediyelerden öğrenilecek, bu sınırların plan ve haritalarda gösterilmesi sağlanacaktır.

23- 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki Kararın 1 inci maddesinin (c) ve (d) bentlerine göre arsa sayılan araziye ait bilgi ve belgeler, valiliklerden temin edilecektir.

24- Her mahalle ve köy için ayrı ayrı takdir komisyonu kararı verilecek, takdir komisyonu kararlarında cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ekli (Ek: 1) listedeki esaslar dikkate alınarak alfabetik sıra dâhilinde gösterilecektir.

V - ARAZİLERE AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR

1- Arazi takdirleri, arazilere ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2- Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti her ilde, il çapında veya ilçeler itibarıyla yapılacaktır. Tespitlerin il itibarıyla mı yoksa ilçeler itibarıyla mı yapılacağına, ilin tamamındaki arazinin vasıfları ve ilçeler itibarıyla gösterdiği değer farklılıkları dikkate alınarak takdir komisyonlarınca karar verilecektir.

3- Araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri her ilin tamamı veya her bir ilçe (merkez ilçeler dâhil) için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla gerçekleştirilecektir.

4- Arazi cinsinin belirlenmesinde esas alınacak özellikler aşağıdaki şekilde tespit olunacaktır.

a) Kıraç arazi: Bariz olarak civardan yüksekte bulunan, meyilli ve sulanmayan arazidir. Yıllık yağış miktarı yeterli ve yağış dağılımı uygun olmayan düz ve düze yakın, nadas sistemiyle kültür bitkileri yetiştirilmesi mümkün olan ve sulanmayan arazi de kıraç sayılır.

b) Taban arazi: Yağışların ve akarsuların toplandığı taban konumunda (pozisyonunda) genellikle düz ve düze yakın meyilde ve iyi, kifayetsiz ve fena drenaj şartlarındaki arazidir.

c) Sulak arazi: Kıraç ve taban arazilerden sulananlara sulak arazi denir.

5- Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespitleri, 1319 sayılı Kanunun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük Madde: 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43) yararlanılarak ilgili il veya ilçede bulunan kıraç, taban ve sulak arazi itibarıyla her arazi cinsi için bu arazi bedellerinden metrekaare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir. Buna ilişkin örnek aşağıda yer almaktadır.

Örnek: Asgari ölçüde arazi m² birim değeri (Kr)

<u>İli</u>	<u>İlçesi</u>	<u>Arazinin Cinsi</u>	<u>Rakamla</u>	<u>Yazıyla</u>
A	B	Kıraç	10	On
		Taban	27	Yirmiyedi
		Sulak	37	Otuzyedi
A	C	Kıraç	20	Yirmi
		Taban	35	Otuzbeş
		Sulak	45	Kırkbeş

6- Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arazinin konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

7- Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arazi birim değerleri dört yıl süreyle (Bakanlar Kurulunca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda emlak vergisindeki yıllık artış oranı olan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2009 yılındaki) kıraç, taban ve sulak arazinin asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

8- Tespitler mutlaka metrekaare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

VI - TAKDİR KOMİSYONLARINCA YAPILACAK İŞLER

1- a) Arsalara ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arsa metrekaare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka gerekçeli olacak ve 7 örnek halinde hazırlanacaktır. Ticaret ve ziraat odası bulunmayan yerlerde karar sayısı 5, bunlardan sadece biri bulunan yerlerde karar sayısı 6 örnek olacaktır. Bu tespitlere ilişkin olarak hazırlanacak kararın aslı kararı veren komisyonda dosyalanacak, iki örneği ilgili belediyeye, birer örneği defterdarlıklara (gelir müdürlükleri), vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıklarına, birer örneği ise takdirin ilgili bulunduğu il veya ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına, ilgili mahalle veya köy muhtarlıklarına en geç 17 Ağustos 2009 tarihine kadar tevdi edilecektir.

b) Büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsalara ait takdir komisyonu kararları en geç 17 Temmuz 2009 tarihinde imza karşılığında merkez komisyonuna verilecektir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi nedeniyle arsalara ait takdir komisyonu tarafından yeniden yapılan takdirlere ilişkin kararlar en geç 17 Ağustos 2009 tarihinde (a) bendinde belirtilen yerlere imza karşılığında verilecektir.

c) Merkez komisyonunca onaylanan takdir komisyonu kararları ise derhal ilgili kişi ve kuruluşlara imza karşılığında verilecektir.

2- a) Arazilere ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arazi metrekaare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arazilere ilişkin takdir komisyonu kararları da gerekçeli olacak aslı, kararı veren komisyonda dosyalanacak ve kararın birer örneği il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile ilde mevcut (ilçeler ve beldeler dahil) belediyelere en geç 17 Ağustos 2009 tarihine kadar verilecektir.

Bu durumda komisyon kararının ilde mevcut belediye sayısından 3 örnek fazla olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

b) *Büyükşehir belediyesi bulunan illerde arazilere ait takdir komisyonu kararları en geç 17 Temmuz 2009 tarihinde imza karşılığında merkez komisyonuna verilecektir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi nedeniyle arazilere ait takdir komisyonu tarafından yeniden yapılan takdirlere ilişkin kararlar en geç 17 Ağustos 2009 tarihinde (a) bendinde belirtilen yerlere imza karşılığında verilecektir.*

c) *Merkez komisyonunca onaylanan takdir komisyonu kararları ise derhal ilgili kişi ve kuruluşlara imza karşılığında verilecektir.*

3- *Kadastro görmemiş veya imar planı yapılmamış yerler için yetkili teknik elemanlara çizdirilecek krokilerden de yararlanılacaktır.*

4- *Cadde ve sokakların tespitinde belediyelerden ve gerekli görülen hallerde nüfus müdürlükleri ile ilçe seçim kurullarından da bilgi alınması yoluna gidilecektir.*

5- *Takdirin yapılmasında faydalanılacak olan kadastral haritalar, hali hazır haritalar, çevre düzeni haritaları ve imar planları; belediyeler veya belediyeler vasıtasıyla İller Bankası bölge müdürlükleri, tapu sicil müdürlükleri, valilikler ve diğer ilgili kuruluşlardan süratle temin edilecektir. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan da faydalanılacaktır.*

6- *Takdir komisyonu kararları, 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) bendinde yer alan dava açma süresini ve yerini de içerecek bir yazı ile ilgililere tebliğ edilecek, tebliğlerin memur eliyle yapılması sağlanacaktır.*

7- *Bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanına girmesi halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibarıyla büyük bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerine bakan komisyonca yapılacaktır. Ayrıca bu tür kararlar başka belediyeleri de ilgilendirdiğinden, kararın tasdikli birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir.*

8- *Takdir komisyonu kararlarında ismi değişen mahalle, cadde ve sokakların yeni isimlerinin karşısına, eski isimleri de yazılacaktır.*

9- *Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin genel takdirin 2009 yılında yapılması nedeniyle emlak (bina ve arazi) vergisi tarh ve tahakkukunun 2010 yılının Ocak ve Şubat aylarında yapılmasının zorunlu olduğu hususu göz önünde bulundurularak, takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitlerinin önceki maddelerdeki açıklamalara göre yapılması ve bu tespitlerin, en geç 17 Ağustos 2009 tarihine kadar ilgili yerlere tevdi edilmesi gerekmektedir.*

VII - BELEDİYELER, VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIKLARI VE DEFTERDARLIKLARCA YAPILACAK İŞLER

1- *Belediyeler tarafından yetki alanı içinde bulunan mahalle ve köy isimlerinin alfabetik sırasına göre ekteki liste (Ek: 1) eksiksiz ve beş örnek olarak düzenlenecek, bir örneği ilgili muhtarlığa gönderilecek, bir örneği belediyenin ilana mahsus yerlerine 2010 yılının Mayıs ayı sonuna kadar asılacak, diğer bir örneği ise dosyalanacaktır. Listenin kalan iki örneği, dava açma süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde defterdarlığa, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıklarına gönderilecektir. Dava dilekçelerinin belediyelere gelmesinde gecikme olabileceği ihtimali göz önünde bulundurularak, takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılıp açılmadığı dava açmaya yetkili olanlardan ve gerekirse ilgili vergi mahkemelerinden görüşmelerle (şifahi) en kısa sürede öğrenilecektir.*

2- *Yukarıdaki maddeye göre hazırlanacak listede, başka belediyelerden alınan karar örneklerinde yer alan cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgelere (turistik bölgelerde pafta, ada veya parsellere) ait bilgiler ve değerler de yer alacak, ayrıca listenin açıklama bölümüne kararın hangi belediyeden alındığı yazılacaktır. Defterdarlıklarca, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi*

başkanlıklarınca bu açıklamalar titizlikle dikkate alınarak, hazırlanacak kitaplar ile cd'lerde ilgili bilgilerin mükerrer olarak yer alması önlenecektir.

3- Bu Bölümün (1) inci maddesinde, muhtarlığa gönderileceği bildirilen listenin 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesindeki "uygun bir yere asılmak suretiyle 2010 yılının Mayıs ayı sonuna kadar ilan edilmesi" hükmünü hatırlatır bir yazı ile tevdi edilmesi gerekmektedir.

4- Defterdarlıklar, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıkları, kendilerine gönderilen takdir komisyonu kararları ve listelere dayanarak o il'e ait tüm ilçelere ilişkin takdirleri ihtiva edecek bir kitap ve cd hazırlayacaklardır. Yeteri kadar çoğaltılacak olan söz konusu kitaplar (5 adet) ile cd'ler (2 adet) en geç 25 Aralık 2009 tarihine kadar Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına gönderilecektir.

5- Önceki takdirlerde verilen takdir komisyonu kararlarına karşı açılan davalar üzerine Danıştay'ca takdir komisyonu kararlarının gerekçeli olmadığı, en düşük değerli arsa veya arsaların değerinin dikkate alınmadan karar verildiği, bilirkişi incelemesi yaptırılmadığı veya yaptırılan bilirkişi incelemelerinin yetersiz olduğu, takdirler sırasında Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinin dikkate alınmadığı belirtilerek, bu durumdaki takdir komisyonu kararları ya iptal edilmiş ya da bu kararları iptal eden vergi mahkemesi kararları tasdik edilmiştir. Belirtilen bu durumların yeniden meydana gelmemesi için takdirlerin yapılmasında gereken titizlik gösterilecektir.

VIII - TAKDİR KOMİSYONU KARARLARININ DAVA KONUSU OLMASI HALİNDE YAPILACAK İŞLEMLER

1- 213 sayılı Kanunun mükerrer 49/b maddesi hükmü gereğince, takdir komisyonu kararlarına karşı 15 günlük süre içinde ilgili daire, kuruluş ve muhtarlıklarca vergi mahkemeleri nezdinde dava açılabilir ve vergi mahkemesi kararlarına karşı da 15 gün içinde Danıştay'a başvurulabilecektir. Aynı maddenin (c) fıkrasında, "... Danıştay ve vergi mahkemelerinde dava açılması halinde, davalının onbeş gün içinde vereceği tek savunma ile dosya tekemmül etmiş sayılır. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar, dosyanın tekemmül ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır." hükmü yer almaktadır.

2- Takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılmış olup olmamasına göre yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir:

a) Takdir komisyonu kararları aleyhine 15 gün içinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise, takdir edilen değerler kesinleşecektir.

b) Takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmakla beraber esasa ilişkin bir karar verilmedikçe takdir komisyonu kararlarının uygulanmasına devam edilecektir.

c) Açılan davalar sonucu vergi mahkemelerince takdir komisyonu kararının iptali yolunda karar verilmiş olması halinde;

i- İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülmeyen kararlar için takdir komisyonlarının derhal toplanarak yeni bir karar vermesi,

ii- İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülen vergi mahkemesi kararları için 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun[7] 28 inci maddesinin bir numaralı fıkrası uyarınca gecikmeksizin işlem tesis edilmesi, bu sürenin hiç bir şekilde 30 günü geçmemesi, bu süre içerisinde vergi mahkemesi kararları göz önünde bulundurulmak suretiyle takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılması,

Gerekmemektedir.

ç) Yeniden yapılacak takdirlerle ilgili takdir komisyonu kararları gerekçeli olacak ve gerekçede asgari ölçüdeki arsa metrekaresi birim değerlerinin vergi mahkemesi kararı dikkate alınarak belirlendiği açıklanacaktır.

d) Vergi mahkemesince takdir komisyonu kararları üzerine kısmen iptal, kısmen tasdik kararı verilmesi halinde, kararın iptal edilen kısmı için yukarıdaki (c) bendinde belirtilen açıklamalara göre işlem yapılacaktır.

3- Bu durumda takdir komisyonları sadece iptal edilen değerler hakkında karar vereceklerdir. Takdir komisyonu kararlarının tasdik edilen kısmının uygulanmasına devam edilecektir.

4- Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen kararlardan kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle 2010 yılının Mayıs ayı sonuna kadar mükelleflere duyurulacaktır.

5- Vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlerin Danıştay'dan nihai karar alınıncaya kadar uygulanmasına devam edilecektir.

6- Takdir komisyonlarınca yeniden verilecek kararlar üzerine ilgililerce vergi mahkemesine başvurulması halinde, bu mahkemelerce verilecek kararlara karşı Danıştay nezdinde dava açılabilmesi için Genelgenin bu maddesi ile bu Bölümün (1) ve (2) nci maddelerindeki açıklamalar da dikkate alınarak ilgili valilerden muvafakat talep edilecektir.

7- Vergi mahkemeleri veya Danıştay nezdinde dava açılması halinde, bu mercilerden kararların süratle alınmasını temin etmek için belediyeler, savunma ve dava dilekçelerinin adı geçen mercilere mümkün olan en kısa süre içinde ulaştırılmasını sağlayacaklardır.

8- Takdir komisyonu kararlarına karşı açılacak davalarda muhatap, karara iştirak eden belediye olacaktır. Danıştay'ın kesin kararı (veya vergi mahkemesinin kesinleşen kararı) başka belediyeleri de ilgilendirdiği takdirde, kararın birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir. Bu kararın örneğini alan belediyelerce, kendi listesinin açıklama bölümüne bu Genelgenin (VII) nci Bölümünün (2) nci maddesinde belirlenen hususlar not edildikten sonra karar dosyalanacak ayrıca, bir yazı ile durum defterdarlığa, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlığına bildirilecektir.

9- Yargı mercileri kararlarına göre kesinleşen asgari ölçüde arsa birim değerleri aylık dönemlerle defterdarlıklara, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıklarına bildirilecek, defterdarlıklar veya vergi dairesi başkanlıkları bunları ek listeler halinde Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına göndereceklerdir.

10- Vergi mahkemesi kararı uyarınca takdir komisyonu tarafından yeniden belirlenen değerler dikkate alınarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi; yargı kararının temyiz edilmesi halinde, Danıştay kararına göre kesinleşen birim değerler dikkate alınmak suretiyle düzeltililecektir.

IX - DİĞER HUSUSLAR

1- 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (d) fıkrasında, arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreyi gerektiği ölçüde kısaltma konusunda Bakanlığımıza yetki verilmiştir.

2- Bu yetki, elde olmayan herhangi bir nedenle, asgari ölçüde birim değer tespiti yapılmamış olan yerlerin takdir dışı kalmamasını sağlamaya da yönelik bulunmaktadır.

3- Takdir komisyonları, takdire konu edilmesi gereken herhangi bir yerin takdir dışı kalmaması için gereken titizliği göstereceklerdir. Ancak elde olmayan sebeplerle takdir dışı kalan bir yerin tespit edilmesi halinde; bir yandan ilgili yerin takdir işlemi derhal gerçekleştirilecek, diğer yandan olay en kısa sürede faks da kullanılmak suretiyle Bakanlığımız Gelir İdaresi Başkanlığına intikal ettirilecektir.

4- Tespitlerin süresinde ve sağlıklı olarak tamamlanabilmesi için takdir komisyonlarına gerekli olan her türlü araç, gereç ve personel yardımı ivedilikle yapılacak ve konu valiliklerce yakından izlenecektir.

5- Bu Genelgede belirtilen işlemlerin süresinde tamamlanması zorunlu bulunduğundan, bu sürelerle riayet etmeyen görevli ve sorumlular hakkında valiliklerce gerekli tedbir alınacak ve müeyyide uygulanacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre ifasını önemle rica ederim.

EK: 1 ARSALARA AİT ASGARİ ÖLÇÜDE M² BİRİM DEĞER CETVELİ

EK: 2 EK: 1 CETVELİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN ÖRNEK

[1] 12/7/2006 tarihli ve 26226 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[2] 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[3] 10/1/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[4] 11/3/1983 tarihli ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[5] 3/7/1984 tarihli ve 18447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[6] 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Tüzükte yapılan değişiklik ise 2/12/1982 tarihli ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

[7] 20/1/1982 tarihli ve 17580 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.”