

Duyuru Tarihi : 17.09.2006
Duyuru No : DUYURU/2006-164
Yaymlandığı Yer : MİLLİYET GAZETESİ / 17 EYLÜL 2006

Erdoğan SAĞLAM
Yeminli Mali Müşavir
erdogan.saglam@bdodenet.com.tr

Emlak verginizi kendiniz hesaplayabilirsiniz

**Takdir komisyonları metrekare değerleri belirledi. Verginizi kendiniz de hesaplayabilirsiniz.
Arsa ve arazide formül aynı. Yalnız binada biraz farklı hesaplanıyor**

Emlak vergisi, arazide binde 1, arsada binde 3, konutta binde 1 ve işyerlerinde binde 2 oranında hesaplanıyor. Büyükşehir belediye sınırları içinde oranlar yüzde 100 zamlı (yani iki katı) uygulanıyor. Buna göre İstanbul, Ankara ve İzmir gibi illerde konutlar için geçerli oran binde 2. Arazi ve arsada vergiyi hesaplamak kolay. Çünkü bunlarda verginin bazını takdir komisyonlarının belirlediği metrekare birim değerleri oluşturuyor. Arsa veya arazinin yüzölçümü (metrekaresi) ile metrekare birim değerinin çarpımı sonucu bulunan tutar matrahı veriyor. Geçerli oranları uyguladığınızda ödenmesi gereken emlak vergisini buluyorsunuz.

Bina hesabına dikkat

Binalarda ise hesaplama biraz karışık. Takdir edilen değerler ödenecek vergiyi etkiliyor ama tek başına belirlemiyor. Binada vergi matrahı, arsa payına ilişkin asgari değer ile binanın metrekare inşaat maliyet bedelinin toplamından oluşuyor. Bina metrekare inşaat maliyet bedellerini her yıl Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birlikte belirleyip ilan ediyor. Ayrıca asansör ve kalorifer gibi unsurlar da ödenecek vergiyi etkiliyor.

Tabloda, Bakırköy Şenlik Mahallesi, Günyüzü sokakta bulunan 13 yıllık bir apartmandaki, konut olarak kullanılan 40 metrekare arsa payına sahip 100 metrekare büyüklüğünde 1.sınıf betonarme karkas bir dairenin örnek emlak vergisi hesaplaması yer alıyor. Binada asansör ve kalorifer mevcut.

Ne zaman ödenecek?

Emlak vergisi ikinci taksidi kasım ayı içinde ödenecek. Arsa metrekare birim değerleri takdir komisyonlarınca değiştirilmeyen emlakların ikinci taksidi birinci taksit kadar olacak. Değişenlerde ise, ikinci taksit miktarı, yeniden hesaplanacak yıllık emlak vergisinden birinci taksidin düşülmesi ile bulunacak.

Pek çok belediyede ödenecek vergi değişmeyecek, bazılarında ise (İstanbul'da Eminönü, Eyüp, Bakırköy, Kartal, Ümraniye gibi) artacak. Çok az şanslı kişide vergi düşecek. Ödenecek emlak vergisinin yüzde 10 oranında ayrıca "taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı" ödenecek.

Takdir komisyonunun belirlediği değer 1000 YTL olan 100 m2 daire	
a.Dairenin yüzölçümü (m2)	100
b.Metrekare maliyet bedeli (veri)	308,37
c.Dairenin inşaat maliyet bedeli (a x b)	30.837
d.Kalorifer farkı (c x % 8)	2.466,96
e.Asansör farkı (c x % 6)	1.850,22
f.Kalorifer ve asansör dahil	
dairenin inşaat maliyet bedeli (c + d + e)	35.154,18
g.Aşınma payı indirimi (f x % 20)	7.030,84
h.Asgari bina inşaat maliyet bedeli (f - g)	28.123,34
i.Takdir edilen arsa m2 birim değeri (veri)	1.000
j.Arsa payı	40 m2
k.Arsa değeri (j x i)	40.000
l.Arsa dahil emlak vergi matrahı (h + k)	68.120*
m.Ödenecek yıllık emlak vergisi miktarı (l x binde 2)	136,24**
n.Birinci taksit olarak ödenen tutar	38,12
o.İkinci taksit tutarı (m - n)	98,12

* Matrahın hesabında 10 YTL'ye kadar olan kesirler dikkate alınmıyor.

** Takdir edilen arsa m2 birim değerinin 1.000 YTL yerine 1.083 YTL olması durumunda, yıllık emlak vergisi miktarı 142,88 YTL tutarına ulaşüyor.

Arsa metrekare takdir değeri 1.000 YTL olan	
Daire m2	Emlak vergisi
100	136,2
120	147,5
140	158,7
200	192,5
250	220,6

erdogan.saglam@bdodenet.com.tr