

14 SERİ NO'LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

Belge türü	Tebliğ
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Tebliğ grubu	EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ
Sayı	17974
Tarih	01.03.1983
Sıra no	14

Bakanlığımıza intikal eden bilgilerden, binaların dıştan dışa yüzölçümü ile inşaat sınıflarının tespitinde mükelleflerin tereddüde düştükleri anlaşılmış olup, bu konularda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek görülmüştür.

Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tesbiti:

Emlâk Vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın DIŞTAN DIŞA (BRÜT) YÜZÖLÇÜMÜ esas alınmaktadır.

Binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümü dış duvarlar arasındaki mesafeler itibariyle m2 cinsinden bulunacak alanıdır.

Binanın dıştan dışa yüzölçümü kesin olarak bilinemediği takdirde, faydalı yani net alanın % 25 fazlasının dıştan dışa yüzölçümü olarak bildirilmesi mümkün bulunmaktadır. Buna göre net alanı 100 m2 olan bir apartman dairesinin beyan edilmesi gereken brüt alanı 125 m2 olacaktır.

Bu şekilde hesaplanan brüt alan, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırılık gibi müştemilatın yüzölçümünü de içermektedir.

Bina İnşaat Sınırlarının Tesbiti:

Emlâk Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğü'nün 10 uncu maddesinde binalar, inşaat sınıflarına göre beş gruba ayrılmıştır.

Bina İnşaat Sınıflarının Tesbitine Dair Cetvel 15.12.1982 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmış, ayrıca bina beyannamelerinin düzenlenmesine ilişkin rehber ekine de alınmıştır.

Cetvelde, binaların yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi ve kalitesi gibi özelliklerine yer verilmiştir.

Binanın gireceği sınıf, bu özelliklerden yarıdan fazlasını taşıyıp taşımadığına bakılarak belirlenecektir. Örneğin bina, ikinci sınıf inşaatla ilişkin özelliklerden yarıdan fazlasını taşıyorsa ikinci sınıf olarak beyan edilecektir.

Binada anılan özelliklerden yarıdan fazlası yoksa, bu defa özellikleri itibariyle en yakın olduğu sınıfın beyan edilmesi icap edecektir. Örneğin, binanın 5 özelliği ikinci sınıfa, 4 özelliği üçüncü sınıfa, 1 özelliği de birinci sınıfa dahil ise, söz konusu bina ikinci sınıfa daha yakın olduğu için ikinci sınıf olarak beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan, binanın bir alt veya üst sınıftan hangisine gireceği konusunda tereddüde düşülen hallerde, rayiç bedelin beyan edilmesinin esas olduğu da dikkate alınarak, bir üst sınıf bildirilmelidir. Örneğin binanın üçüncü sınıfa mı yoksa ikinci sınıfa mı gireceğinde tereddüt gösteriliyorsa, bu binanın ikinci sınıf inşaat kabul edilmesi uygun olacaktır.

Ülkemizde Mesken Binalarının Genel Olarak Girebileceği İnşaat Sınıfı:

Yukarıdaki açıklamalara rağmen binanın sınıfını belirlemek mümkün olmaz ise, Ülkemizde mesken olarak kullanılan betonarme karkas ve yığma kagir tarzındaki binaların büyük çoğunluğunun ikinci sınıf oldukları gözönünde bulundurularak;

a) Betonarme karkas binalar için 35.600 TL.,

b) Yığma kagir binalar için de 28.300 TL. beyan edilmesi mümkündür.

Tebliğ olunur.

