

EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Belge türü	Bakanlar Kurulu Kararı
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Sayı	7/3995
Tarih	15.03.1972
Resmî Gazete	14129 / 15.03.1972

EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi	: 29.02.1972 No:7/3995
Dayandığı Kanunun Tarihi	: 29.7.1970, No: 1319
Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi	: 15.3.1972, No: 14129

BİRİNCİ KISIM

Genel hükümler

Kapsam: Madde 1 - Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı bu Tüzükte gösterilmiştir.

Vergi değeri:

Madde 2 - Vergi değeri, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Mükelleflerden istenecek bilgiler:

Madde 3 - İnceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden emlakın genel durumuna, kullanılış tarzına ilişkin bilgilerle kira veya hasılat miktarı gibi takdire yarayacak gerekli bilgileri isteyebilirler.

İnceleme memurlarına bilgi verme zorunluluğu:

Madde 4 - Muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmi ve yarı resmi diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişiler; inceleme yetkisine sahip memurların bu hususa ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorundadırlar. İnceleme yetkisine sahip memurlar, vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziye gezip görebilirler.

Ancak, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde bina, arsa ve arazi, bunları işgal edenlerin muvafakatı olmaksızın gezilip görülemez. Binaların gezilmesi sırasında ev halkının rahatsız edilmemesine dikkat edilir.

Vergi haritaları:

Madde 5 - Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değeri- dirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilirler.

Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskün yer- ler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılır.

Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibariyle ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.

İKİNCİ KISIM

Bina vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Deyim:

Madde 6 - Bu Tüzükte geçen "bina" deyimini, kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümleri de kapsar.

Takdirde esas:

Madde 7 - Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

- 1 - İşyerleri ve meskün yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
- 4 - Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
- 5 - İç bölümleri yönünden kullanışlılık durumu,
- 6 - Ön ve arka cephede bulunması,
- 7 - Mamurluk derecesi,
- 8 - Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
- 9 - Müstemilatı,
- 10 - Manzara görme durumu.

Vergi değerinin takdirinde binada bulunan mobilya vesair eşya ile sabit istihsal tesisleri nazara alınmaz.

Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:

Madde 8 - Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

- 1 - Konutlar,
- 2 - İşyerleri,
- 3 - Özellik gösteren diğer yapılar.

Binaların inşaat nevilere göre ayrımı:

Madde 9 - Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevi lerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kagir,
- 4 - Yığma yarı kagir,

5 - Ahşap,

6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),

7 - Gecekondur tarz ve vafında,

8 - Kerpiç ve diğerk basit binalar,

Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı:

Madde 10 - Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

1 - Lüks inşaat,

2 - Birinci sınıf inşaat,

3 - İkinci sınıf inşaat,

4 - Üçüncü sınıf inşaat,

5 - Basit inşaat,

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliğı, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır.

Inşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığıınca tespit ve ilan olunur.

Tamamı itibariyle takdir, ayrı takdir:

Madde 11 - Yapılış veya kullanılış itibariyle iktisadi bir birlik ve bütünlük teşkil eden ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değeri, tamamı itibariyle takdir olunur.

Apartman ve işhanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değeri, ayrı ayrı takdir olunur.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 12 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan binaların vergi değeri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 13 - İştirak halinde malik bulunulan binaların vergi değeri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur.

Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

Mütemmim cüzüleri, eklentiler ve müştemilatın takdiri:

Madde 14 - Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır.

Binaların kullanım amaçlarından herhangi birini tamamlayan müştemilatı ile eklentilerine, inşaat nevi, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğe göre ayrı değer takdir edilir ve bağlı olduğu bina değeri ile birleştirilir.

Kat mülkiyetinde ortak yerler:

Madde 15 - Kat mülkiyeti kurulmuş bulunan binalardaki ortak yerlerin vergi değerlerinin takdirinde 12 nci madde hükmü uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme Bina vergi değerinin takdiri:

Madde 16 - Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:

Madde 17 - Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7 nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur.

Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır.

Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.

Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 18 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibarıyla ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını gösterecek şekilde kaydederler.

Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:

Madde 19 - Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur.

Binanın maliyet bedeli, 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun % 20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır.

Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır.

Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23 üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür.

Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder.

Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini,devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.

İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması:

Madde 20 - İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur.

(2.12.1982 gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tüzüğün 1'inci maddesi ile değişik şekli)

Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat nevileri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme süresinin başlangıcından dört ay önce yapılır.

Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için % 8, asansör tesisatı için ayrıca % 6 oranında ilave yapılır.

Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz.

Maliyet bedelinden yapılacak indirimler:

Madde 21 - Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için % 3, dördüncü katlar

için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim yapılır.

Katlar, yapı ruhsatıyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir.

Maliyet bedeline yapılacak ilaveler:

Madde 22 - 19 ve 20 nci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılır:

a) Ön cephede bulunan binalar için %5 - 10, Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.

b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 - 10.

Madde 23 - (2.12.1982 gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tüzüğün 2'nci maddesi ile değişik şekli) Eski binaların yeniden yapılması haline göre 19 uncu maddenin dördüncü fıkrası hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden aşağıda gösterilen oranlarda aşınma payı düşülür:

	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	76 ve
	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş	yaş
	arası	arası	arası	arası	arası	arası	arası	arası	arası	arası
inşaatın nevi	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Kagir binalar,	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı gecekondü tarz ve vafında binalar)	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğör basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Bina maliyet bedelinin hesabında arsanın normal alım satım bedeli:

Madde 24 - Maliyet bedelinin hesaplanmasında, bina arsasının normal alım satım bedeli, bu Tüzüğün arsaların vergi değerin in takdirine ilişkin hükümlerine göre bulunur.

Bina vergi değerin in ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması:

Madde 25 - Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. řu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutaat olan binaların bu sreye ait kira miktarı, yıllık sayılır.

Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır.

Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir.

NC KISIM

Arsa vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 26 - Arsaların vergi değeri, metrekare itibariyle takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da gözönünde bulundurulur:

- 1 - İşyerlerine ve meskn yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevkii,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gel miş olup olmadığı,
- 4 - Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,
- 5 - İmar ve istikamet planındaki durumu,
- 6 - Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- 7 - Topografik durumu.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 27 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibariyle takdir olunur ve hisse nispetlerine bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 28 - İştirak halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibariyle takdir olunur.

Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri his sedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme

Arsa vergi değerinin takdiri:

Madde 29 - Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeli line göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal arsa bedeline göre takdiri:

Madde 30 - Arsa vergi değeri, 26 ncı maddede belirtilen özellikleri itibarıyla aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur.

Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır.

Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır.

Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.

Bedel, metrekare itibarıyla tespit olunur.

Kadastro veya imar haritası bulunan bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arsanın tespitinde bu haritalardan yararlanılır.

Emsal alınacak arsanın metrekare fiyatının tespitinde, 31 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvetleri:

Madde 31 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan arsalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine göre arsa sayılan arazinin bulunduğu her köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine meydan, sahil, cadde ve sokaklara göre ve metrekaresinin alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler.

Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arsa vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Arsa vergi değerinin bina vergi değeri yoluyla bulunması:

Madde 32 - Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30 uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur.

Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile % 20 satış karı tutarı düşöldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir.

Arsa payı için hesaplanan değerin metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir.

DÖRDÖNCÜ KISIM

Arazi vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÖM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 33 - Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır.

Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır.

Arazi cins, sınıf ve kullanma durumları:

Madde 34 - Arazi; sulaklık derecesine göre, kıraç taban ve sulak olmak üzere 3 cinse ayrılır.

Her cins arazi; verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikte olmak üzere ayrıca 4 sınıfa ayrılır.

Her cins ve sınıf arazinin, üzerinde yapılan tarım nevine göre kullanma durumu tespit olunur.

Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarının tespiti:

Madde 35 - Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikler, ilgili daire ve kuruluşlardan alınacak bilgi gözönünde tutulmak suretiyle Maliye Bakanlığınca tespit olunur.

Bu tespit sırasında en az aşğıdaki hususlar gözönünde bulundurulur:

1 - Arazinin kuru ve sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulanan arazilerde),

2 - Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayırım (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ, çay ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),

3 - Bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevilerine göre ayırım (hububat, sınai bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri).

Toplu ve ayrı olarak değerlendirilecek arazi:

Madde 36 - Bir vergi dairesi veya ilçe sınırları içindeki köy, mevki veya semtte bir malike ait olarak toplu halde bulunan ve cins, sınıf ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri, ayrı ayrı tasarruf edilse bile, toplu olarak takdir olunur.

Ayrı ayrı yerlerde bulunan veya cinsi veya sınıfı yahut kullanma durumu farklı olan, kendine mahsus belli sınırlarla ayrılmış her arazi parçasının vergi değeri, ayrı takdir olunur.

Aynı tapu senedinde yazılı bulunan, cinsi sınıfı ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri de toplu olarak takdir olunur.

Dönüm itibariyle takdir:

Madde 37 - Arazide vergi değeri, dönüm itibariyle takdir olunur. Dönüm, bin metrekarelik arazi parçasıdır.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 38 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissadara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 39 - İştirak halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur.

Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme

Arazi vergi değerinin takdiri:

Madde 40 - Arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değerine göre bulunur.

Vergi değerinin emsal arazi bedeline göre takdiri:

Madde 41 - Arazi vergi değerleri; cins, sınıf ve kullanma durumu itibariyle aynı vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur.

Aynı vasıfta başka bir arazinin normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele, gerekli ilave ve indirimler yapılır.

Beyan tarihi ile emsal arazinin alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.

Toprak haritası yapılmış bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arazinin tespitinde bu haritalardan yararlanılır.

Emsal alınacak arazinin dönüm fiyatının tespitinde, 42 nci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 42 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan araziye ait normal alım satım fiyatlarını; her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine, arazi cins, sınıf ve kullanma durumları itibariyle ve dönümünün alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler.

Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arazi vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Vergi değerinin yıllık istihsal değeri yoluyla bulunması:

Madde 43 - Vergi değerinin 41 inci madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık istihsal değeri yoluyla bulunur.

Yıllık istihsal değeri, ortalama randıman ve mahsulün ortalama satış fiyatı ölçülerine göre her tarım biriminden bir yılda elde edileceği hesaplanan mahsul değerinin, mevcut tarım birimi sayıları ile çarpılması suretiyle bulunacak değerdir.

Yıllık istihsal değerinin hesaplanmasında, Vergi Usul Kanununda yer alan zirai kazanç ölçüleri ve bunların tespiti hakkındaki hükümlere göre yapılmış olan takdir ve tespitler esas alınır.

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre bulunan yıllık istihsal değerinin 5 katı, arazinin normal alım satım bedeli olarak kabul olunur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tarım arazisinde verim gücünün nazara alınacağı haller

Verim gücü:

Madde 44 - Bu Tüzükte geçen verim gücü deyimi, arazinin normal bir bakımda işletilmesi halinde, kendi yapısındaki özelliklere göre verebileceği yıllık istihsal değerini kapsar.

Verim gücünün nazara alınacağı haller:

Madde 45 - Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde, aşağıdaki hallerde arazinin verim gücü de nazara alınır:

1 - Bulunduğu bölgede tarım arazisinin azlığı dolayısıyla normal alım satım bedelinin, yıllık istihsal değeri yoluyla hesaplanacak değerden fazla olması ve aradaki farkın normal alım satım bedelinin % 25 ini aşması,

2 - Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin dördüncü bendi gereğince vergi değerini tadil eden sebeplerin ortaya çıkması. Bu hallerde vergi değeri, 43 üncü madde hükümlerine göre takdir olunur.

Ek Madde 1 - (2.12.1982 gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tüzüğün 3'üncü maddesi ile eklenmiştir.) Emlak Vergisi Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasında;

a) Bu Tüzüğün 20 nci maddesine göre her yıl ilan olunan metrekare birim fiyatlarının ortalamaları esas alınır;

b) Bu Tüzüğün 19 uncu maddesinde belirtilen % 20 satış kârı eklenmez, 21 ve 22 nci maddelerdeki indirim ve eklemeler yapılmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Son hükümler Yürürlük:

Madde 46 - 29/7/1970 günlü ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin son fıkrası ile 31 inci maddesinin ikinci fıkrasına dayanılarak hazırlanan ve Danıştayca incelenmiş bulunan bu Tüzük hükümleri, 1/3/1972 gününde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 47 - Bu Tüzük'ün hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026