

**Satın alınan taşınmazın emlak vergisi tarhına esas değeri satın alma bedeli değil, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre hesaplanacak vergi değeri olduğu hakkında**

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                         |
| <b>Kanun</b>      | EMLAK VERGİSİ KANUNU           |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.0.66/6664-980-30193 |
| <b>Tarih</b>      | 04.04.2007                     |

**T.C.**

**MALİYE BAKANLIĞI**

**Gelir İdaresi Başkanlığı**

**Sayı** : B.07.1.GİB.0.66/6664-980-30193

**Konu** : Arsa vergi değerinin tespiti hk.

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

.....

**İlgi:** ..... tarih ve ..... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, 2006 yılı içinde ihale edilip 1.180.000,00 YTL bedelle satışı yapılan 1.600 m2 arsayı satın alan mükellefin bu arsaya ait bildirimin doldurulması sırasında emlak vergisinin satış bedeli (1.180.000,00 YTL) üzerinden değil, 2006 yılı arsa m2 birim değeri (1.600x246,00) üzerinden

hesaplanması gerektiğini ifade ettiğinden bahisle, verginin hangi değer üzerinden tahakkuk ettirileceği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 33/6 ncı maddesinde, bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesinin vergi değerini tadil eden sebep olduğu belirtilmiş, 19/a maddesinde arsa vergisi mükellefiyetinin, 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin (b) fıkrasında ise, arazi vergisinin ilgili belediye tarafından; 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh edileceği belirtilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. 2001 yılında arsa ve arazi takdirleri yapıldığından bu hüküm uyarınca 2005 yılında da söz konusu takdirler yapılmıştır.

Diğer taraftan, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasında arsalar için vergi değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller) itibariyle takdir olunacak birim değerlere göre hesaplanan bedel olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, aynı maddenin üçüncü fıkrasında, 33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Bakanlığımızca, Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca 2006 yılı için uygulanacak yeniden değerlendirme oranı da, 363 Seri Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde % 7,8 olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Bu açıklamalara göre, ilgide kayıtlı yazınızda 2006 yılında satın alındığı belirtilen arsa ile ilgili olarak alıcının emlak vergisi mükellefiyeti 2007 yılında başlamaktadır.

Söz konusu arsanın 2007 yılına ait vergisinin ise, arsanın bulunduğu yer için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilmiş bulunan asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değerinin 2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $7,8/2=$ ) % 3,9 nispetinde artırılması sonucu bulunan değer ile arsanın yüzölçümü olan 1.600 m<sup>2</sup> nin çarpılması ile bulunacak vergi değerine arsa vergisi oranı uygulanarak hesaplanması gerekmektedir.

Dolayısıyla, belirtilen arsanın satış bedelinin vergi değeri olarak kabul edilmesi ve bu değer üzerinden verginin hesaplanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre yapılmasını rica ederim.

**Başkan a.**

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026