

Emlak vergisinin hesaplanması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.02.66/6664-993/63148
Tarih	30.06.2009

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.1.GİB.0.02.66/6664-993/63148

30/6/2009

Konu:

.....

.....

.....

İlgi: 21/5/2009 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde sahibi bulunduğunuz arsalarınızın 2009 arsa vergisinin bir önceki yıla göre yüzde 6'dan daha yüksek oranda artırıldığı belirtilerek gerekli düzeltmenin yapılması istenilmektedir.

Konuyla ilgili olarak Belediye Başkanlığı ile yapılan yazışmadan; belediye sınırları içerisinde toplam yüzölçümü 14.031 metre kare olan 24 adet arsanızın bulunduğu, 2006 yılı emlak vergi değerinin, 1998 yılı genel beyan dönemine ait takdir edilen değerlerin her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle hesap edilen vergi değeri üzerinden tarh ve tahakkuk ettirildiği, bu suretle yanlış tahakkuk yapıldığının tespit edildiği, büyük şehir kapsamında bulunan arsanızın bulunduğu yere ait 2006 yılı asgari ölçü arsa metre kare birim değerinin 10 TL olduğu belirtilmiş olup buna göre;

2006 yılı vergi değerinin $14.031 \times 10 = 140.310$ TL

2007 yılı vergi değerinin $140.310 + (140.310 \times \%3.9) = 145.782,09$ TL

2008 yılı vergi değerinin $145.782,09 + (145.782,09 \times \%3.6) = 151.030,24$ TL

2009 yılı vergi değerinin $151.030,24 + (151.030,24 \times \%6) = 160.092,05$ TL

olduğu, ilgili yıllar için bu değerler üzerinden arsa vergisinin tarh ve tahakkuk ettirildiği ve verginin % 10'u nispetinde taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payının tarh ve tahakkuk ettirildiği, 2009 yılı vergisinin 960,55 TL, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payının ise 96,05 TL olduğu anlaşılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinde,

"Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonları nca 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 bölgeler) arazide her ilçe için arazinin mimsi (kaymaklık, köy, mahalle, sokak, cadde, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

...

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılından takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılması suretiyle bulunur.

hükümü yer almaktadır.

1319 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde arsa vergisinin oranının binde üç olduğu, bu oranın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 arttırılması uygulanacağı belirtilmiştir.

Bu hükme göre, arsalar için; 2006 yılına ait vergi değerinin 2005 yılında arsanın bulunduğu cadde veya sokak için takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekaresi birim değeri ile arsanın yüzölçümünün çarpılması suretiyle hesaplanması, 2007 yılı vergi değerinin 2006 yılı vergi değerinin % 3,9 nispetinde arttırılması, 2008 yılı vergi değerinin 2007 yılı vergi değerinin % 3,6 nispetinde arttırılması, 2009 yılı vergi değerinin ise 2008 yılı vergi değerinin % 6 nispetinde arttırılması suretiyle hesaplanması ve bu şekilde hesaplanan vergi değerlerine % 0,6 arsa vergisi oranı uygulanarak ilgili yılın arsa vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları

Koruma Kanununun 12 nci maddesinde, belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere 1319 sayılı

Emlak Vergisi Kanununun 8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin % 10'u nispetinde "taşınmaz kültür varlıkları nın korunmasına katkı payı" tahakkuk ettirileceği ve ilgili belediyece emlak vergisi ile birlikte tahsil edileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, söz konusu arsalarınız için 2006-2009 yılları emlak vergisinin yukarıda belirtilen vergi değerleri esas alınarak hesaplanması gerekmekte olup, bu suretle tarh ve tahakkuk ettirilecek vergiyi ve taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payının ödenmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, söz konusu arsalarınız için Belediyesinde yapılan işlemlerin 1319 sayılı Kanuna aykırılıklarının bulunmamasıdır.

Bilgi edinilmesini 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