

Emlak Vergisinde vergi değeri ve yeniden değerleme oranı uygulaması.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49366803-175.01-6786
Tarih	10.05.2022

T.C.

KIRIKKALE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-49366803-175.01-6786

10.05.2022

Konu : Emlak Vergisinde vergi değeri ve yeniden değerleme oranı uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden,

- Emlak vergilerinin takdir komisyonlarınca dört yılda bir takdir edilen arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerleri üzerinden hesaplandığı, emlak vergilerinin hesaplanmasında takdir komisyonları tarafından belirtilen asgari ölçüde metrekare birim değerleri ile 21/12/2021 tarihli ve 31696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 80 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile belirlenen %18,10 oranındaki artıştan hangisinin dikkate alınacağı,

- Mükelleflerin belediyelerce hesaplanan emlak vergi değerinin üzerinde bir değer beyan edip edemeyeceği, edilmesi halinde bu değer üzerinden emlak vergisi tarh edilip edilemeyeceği ile takdir komisyonlarınca dört yılda bir takdir edilen arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerinin beyan edilen bu tutar üzerinden hesaplanıp hesaplanmayacağı

hususlarında görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 ve 12 inci maddelerinde, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin bu Kanun hükümlerine göre bina ve arazi vergisine tabi olduğu; 7 ve 17 inci maddelerinde, bina ve arazi vergisinin matrahının, binanın veya arazinin bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu; 9 ve 19 uncu maddelerinde bina ve arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı; 11 ve 21 inci maddelerinde de bina ve arazi vergisinin, ilgili belediye tarafından 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirileceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 29 uncu maddesinde,

"Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 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), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa

payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, arsa ve arazinin vergi değeri, arsa ve arazinin yüzölçümü ile arsa ya da arazinin takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerinin çarpılmasıyla bulunmaktadır. Binanın vergi değeri ise belediyeler tarafından, Bakanlığımız ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl müştereken tespit edilerek ilan olunan ve Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği eklerinde yer alan "*Binaların metrekare normal inşaat maliyet bedelini gösterir cetvel*"de inşaatın türü, sınıfı, kullanım şekline göre belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ile binanın yüzölçümünün çarpımı ve bu değere varsa %8 kalorifer payı ve %6 asansör payı ilave edilip binanın yaşı ve türüne göre değişen oranlarda aşınma payının indirilmesi suretiyle bulunan bina inşaat maliyet bedeline, binanın üzerinde bulunduğu arsanın takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa veya arazi metrekare birim değeri ile arsa veya arsa payının yüzölçümünün çarpımı sonucunda bulunacak binaya ait arsa veya arsa payı değeri eklenmek suretiyle bulunmaktadır. Binanın vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle hesaplanmaktadır.

Bu itibarla, bina veya arazinin vergi değeri yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde belirlenmekte olup, mükelleflerin belediyelerce hesaplanan vergi değerinin üzerinde bir değer veya bina veya arazinin alım satım değerini beyan etmesi ve beyan edilen bu değer de vergi değeri olarak kabul edilerek bu değer üzerinden emlak vergisinin hesaplanması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükmüne bağlanmıştır.

Anılan Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrası gereği ve 19/3/2021 tarihli ve 38025 sayılı 2021/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi esaslarına göre arsa ve araziler için 2022 ila 2025 yıllarına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değer takdirleri 2021 yılında karara bağlanmış ve 2022 yılında uygulanmıştır.

Buna göre, 2022 yılına ait emlak (arsa ve arazi) vergisinin; ilgili belediyeler tarafından, takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri dikkate alınarak 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi esaslarına göre hesaplanacak vergi değeri üzerinden hesaplanması gerekmekte olup 2022 yılına ait emlak vergi değerlerinin, 2021 yılına ait değerlerin yeniden değerlendirme oranının yarısı (%18,10) oranında artırılarak uygulanması kanunen mümkün değildir.

Diğer taraftan, 21/12/2021 tarihli 31696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 80 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 1319 sayılı Kanunun "Değerli Konut Vergisi" kısım başlığı altında düzenlenen **değerli konut vergisine ilişkin olarak;** 2022 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan söz konusu vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının, 2021 yılına ait tutar ve değerlerin 2021 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %18,10 oranında artırılması suretiyle tespit ve ilanına ilişkin olup, anılan Tebliğde emlak vergi değerlerinin bu oranda artırılarak tespitine dair bir düzenleme yer almamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelveye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

