



**Tarih :30.12.2014**  
**Sayı : İST.YMM.2014/3440**  
**Sirküler No: İST.YMM.2014/101**

## **Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No :65)**

30.12.2014 tarih 29221 sayılı Resmi Gazete’ de Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ( Seri No :65) yayımlanmıştır.

2015 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2015 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

### **1. 2014 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti**

Bakanlığımızca, 2014 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 441 Sıra No’lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 10,11 (on virgül on bir) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

### **2. 2015 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine Uygulanacak Oranın Belirlenmesi**

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 hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2013 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2013 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2014 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2015 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2014 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2015 yılı vergi değerinin hesabı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

## 2.1. 2013 Yılında Yapılan Takdirler Nedeniyle 2014 Yılında Mükellefiyeti Başlayanların 2015 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

2013 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2015 yılı vergi değerleri, 2014 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $\% 10,11/2=$ )  $\% 5,055$  (beş virgül sıfır elli beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK 1-** Mükellef (A) Ankara ili, Keçiören Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2006 yılında satın almıştır. 2014 yılı vergi değeri 120.000,00 TL olan meskenin 2015 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2014 yılına ait emlak vergi değeri	120.000,00 TL
2	2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ( $\% 10,11/2=$ )	$\% 5,055$
3	Meskenin 2015 yılı emlak vergi değeri [ $1+(1 \times 2)$ ]	126.066,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	126.000,00 TL

## 2.2. 2015 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2015 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK 2-** Mükellef (B) 2014 yılında Konya ili, Akşehir ilçesi sınırları içinde 950 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 250,00 TL'dir.

2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı  $\% 5,055$  olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2015 yılında başlayacak bu mükellefin 2014 yılında satın aldığı arsanın 2015 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	250,00 TL
2	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (% 10,11/2=)	% 5,055
3	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	262,63 TL
4	Arsanın yüzölçümü	950 m <sup>2</sup>
5	Arsanın 2015 yılı vergi değeri (3x4)	249.498,50 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	249.000,00 TL

**ÖRNEK 3-** Mükellef (C) Muğla Belediyesi sınırları içinde 400 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2003 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2014 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m<sup>2</sup>'dir. Bu işyeri için 2015 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 921,22 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200 TL'dir. 2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı % 5,055 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2015 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2015 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2015 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	921,22 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m <sup>2</sup>
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	110.546,40 TL
4	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
5	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	% 5,055
6	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	210,11 TL
7	Arsanın yüzölçümü	400 m <sup>2</sup>
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	84.044,00 TL
9	Binanın 2015 yılı vergi değeri (3+8)	194.590,40 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	194.000,00 TL

**Saygılarımızla,**

**NOT: Bilgi edinilmesi ve ek bilgi istendiğinde Yeminli Mali Müşavirliğimize başvurulması rica olunur.**

---

*Adnan Kahveci Blv.No:33 Aker Plaza İş Mrkezi A Blok K.1 D.3 Şirinevler-Bahçelievler/ İSTANBUL  
Tel:(0.212) 452 89 19 (Pbx) Faks: (0.212) 452 89 78*

---

*<http://www.istanbulymm.com> e-mail:[ymm@istanbulymm.com](mailto:ymm@istanbulymm.com)*