

DUYURU**Sayı: 2019/017****BURSA, 07.01.2019****Konu:****2019 YILINDA EMLAK VERGİSİ HESABINA ESAS VERGİ DEĞERİNİN (VERGİ MATRAHININ) NASIL BELİRLENECEĞİNE DAİR AÇIKLAMALAR İÇEREN GENEL TEBLİĞ YAYINLANMIŞTIR**

31.12.2018 tarih ve 30642 sayılı Resmi Gazete'de (3. Mükerrer) yayınlanan 74 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2019 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2019 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 9.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) 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 2017 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

Kanununun 29. 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. maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. 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, kanununun 29. maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2018 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2019 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2018 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2019 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

1. 2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle 2018 yılında mükellefiyeti başlayanların 2019 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2019 yılı vergi değerleri, 2018 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%23,73/2=$) $\% 11,865$ oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Yozgat ili, Aydıncık Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2010 yılında satın almıştır. 2018 yılı emlak vergi değeri 140.000,00 TL olan meskenin 2019 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2018 yılına ait emlak vergi değeri	140.000,00 TL
2	2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%23,73/2=$)	$\%11,865$
3	Meskenin 2019 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	156.611,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	156.000,00 TL

2. 2019 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Mükellefiyeti 2019 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2018 yılında Iğdır Belediyesi sınırları içinde yer alan 950 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 35,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%11,865$ olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2019 yılında başlayacak bu mükellefin 2018 yılında satın aldığı arsanın 2019 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	35,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%23,73/2=$)	$\% 11,865$
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [$1+(1 \times 2)$]	39,15 TL
4	Arsanın yüzölçümü	950 m ²
5	Arsanın 2019 yılı vergi değeri (3x4)	37.192,50 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	37.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Antalya ili, Alanya Belediyesi sınırları içinde yer alan 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2011 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2018 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir. Bu işyeri için 2019 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.308,60 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500,00 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2019 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2019 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 2019 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.308,60 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	157.032,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	500,00 TL
5	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%23,73/2=)	%11,865
6	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	559,32 TL
7	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	223.728,00 TL
9	Binanın 2019 yılı vergi değeri (3+8)	380.760,00 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	380.000,00 TL

Tebliğ 01.01.2019 tarihi itibarı ile yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla,

BİROL CİHANOĞLU
Yeminli Mali Müşavir

(*)Duyularımızda yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem yapmadan önce ve sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için Yeminli Mali Müşavirliğimiz ile iletişime geçebilirsiniz.