

BAKIŞ MEVZUAT

BAŞLIK	2020 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER
Sayı	2020-04
ÖZET	76 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde 2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerlerine ilişkin açıklama yapıldı.

27.12.2019 tarihli ve 30991 (2.Mükerrer)sayıli Resmi Gazete'de yayımlanan 76 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde 2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapıldı.

Bu açıklamalar aşağıdaki gibidir.

A-2019 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2020 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2020 yılı vergi değerleri, 2019 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgöl yirmidokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1- Mükellef (A) Kırşehir ili, Kaman Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2013 yılında satın almıştır. 2019 yılı emlak vergi değeri 130.000,00 TL olan meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2019 yılına ait emlak vergi değeri	130.000,00 TL
2	2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%22,58/2$)	$\%11,29$
3	Meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	144.677,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	144.000,00 TL

B- 2020 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2020 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerlerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%23,73/2=$) $\%11,865$ (onbir virgöl sekizyüzaltmışbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgöl yirmidokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır

ÖRNEK 2- Mükellef (B) 2019 yılında Eskişehir ili, Sivrihisar Belediyesi sınırları içinde 1100 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 80,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %11,29 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2020 yılında başlayacak bu mükellefin 2019 yılında satın aldığı arsanın 2020 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	80,00 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+(1x2)]	89,49 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	99,59
6	Arsanın yüzölçümü	1.100 m ²
7	Arsanın 2020 yılı vergi değeri (5x6)	109.549,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	109.000,00 TL

ÖRNEK 3- Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 500 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2009 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2019 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 140 m²'dir. Bu işyeri için 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.436,85 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 760,00 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865, 2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %11,29 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2020 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2020 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 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.436,85 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	140 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	201.159,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	760,00 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)]	850,17 TL
7	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
8	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	946,15

9	Arsanın yüzölçümü	500 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	473.075,00 TL
11	Binanın 2020 yılı vergi değeri (3+10)	674.234,00 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	674.000,00 TL

C-EMLAK VERGİSİ ORANLARI

Emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyük şehir ve Mücadir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1



BAKIŞ YMM VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

İLHAN ALKILIÇ