

BAKIŞ MEVZUAT

BAŞLIK	2021 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER
Sayı	2021/04
ÖZET	78 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde 2021 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerlerine ilişkin açıklama yapıldı.

27.12.2020 tarihli ve 31349 (1.Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 78 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde 2021 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2021 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-2020 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2021 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2021 yılı vergi değerleri, 2020 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%9,11/2=$) $\%4,555$ (dört virgöl beşyüzellibeş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Bursa ili, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2014 yılında satın almıştır. 2020 yılı emlak vergi değeri 220.000,00 TL olan meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2020 yılına ait emlak vergi değeri	220.000,00 TL
2	2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ($\%9,11/2=$)	$\%4,555$
3	Meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri [$1+(1 \times 2)$]	230.021,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	230.000,00 TL

B- 2021 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

(1) Mükellefiyeti 2021 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin 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 ($\%23,73/2=$) $\%11,865$ (on bir virgöl sekizyüzaltmışbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, 23/12/2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile 2019 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%22,58/2=$) $\%11,29$ (onbir virgöl yirmidokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2020 yılı değerinin, 28/11/2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği

(Sıra No: 521) ile 2020 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beşyüzellibeş) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2020 yılında Bingöl ili, Merkez ilçesi sınırları içinde 350 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 200,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,29 ve 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %4,555 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2021 yılında başlayacak bu mükellefin 2020 yılında satın aldığı arsanın 2021 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	200,00 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)]	223,73 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)]	248,99 TL
6	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%9,11/2=)	%4,555
7	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	260,33 TL
8	Arsanın yüzölçümü	350 m ²
9	Arsanın 2021 yılı vergi değeri (7x8)	91.115,50 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	91.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Nevşehir ili, Ürgüp Belediyesi sınırları içinde 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2012 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2020 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m2'dir. Bu işyeri için 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.605,82 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500 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 %11,29 ve 2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %4,555 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2021 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2021 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 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.605,82TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²

3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	192.698,40 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)]	559,33 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)]	622,48 TL
9	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%9,11/2=)	%4,555
10	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	650,83 TL
11	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	260.332,00 TL
13	Binanın 2021 yılı vergi değeri (3+12)	453.030,40 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	453.000,00 TL

C-EMLAK VERGİSİ ORANLARI

Emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyükşehir ve Mücavir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

D- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OLAN İLLER LİSTESİ

Büyükşehir belediyesi olan iller aşağıdaki gibidir.

Adana	Denizli	Kayseri	İzmir	Konya
Ankara	Diyarbakır	Kocaeli (İzmit)	İstanbul	Van
Antalya	Erzurum	Malatya	Muğla	Samsun
Aydın	Eskişehir	Mardin	Kahramanmaraş	Şanlıurfa
Bursa	Gaziantep	Manisa	Sakarya	Trabzon
Balıkesir	Hatay	Mersin	Ordu	Tekirdağ



BAKIŞ YMM VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
İLHAN ALKILIÇ