

Ders

GY408 Gayrimenkul Vergi Hukuku ve Uygulamaları

Konu 9

Taşınmazların vergilendirilmesinde emlak vergisi düzenlemeleri

Prof. Dr. N. Semih ÖZ

12 Şubat 2020; Ankara



EVK

Birinci kısım	Madde 1-11	Bina Vergisi
İkinci kısım	Madde 12- 21	<i>Arazi Vergisi</i>
<i>Kısımlar Arasında Müşterek Hükümler</i>	Madde 22-41	
	Geçici ve ek maddeler	

Emlak Vergisi Değeri		
Arsa Değeri	komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,	(arsa değeri x m ²)
Bina Değeri	Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri	(Bina metrekare normal inşaat maliyeti x m ²) x Arsa payı

MATRAH

MATRAH:

Madde 7 - Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir.

VERGİ DEĞERİ

VERGİ DEĞERİ:

Madde 29 - (Değişik madde: 03/04/2002 - 4751 S.K../2. md.)

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 ilan 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 tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.

ÖRNEK

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.

İSTENEN

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.)

Emlak vergisi hesaplama

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

Emlak vergisi oranları

Oranlar (% 0)	Büyükşehir	Normal
Bina		
Mesken	2	1
İşyeri	4	2
Arsa	6	3
Arazi	2	1

Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar

Madde 1 -

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile **iskân sahası** olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve **belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan,**
parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır.

Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları **zirai faaliyette kullanıldıkları** takdirde arsa sayılmaz.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sinai tesis yapılmak amacıyla, herne şekilde olursa olsun parsellenen **ve** tapuya bu yola şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sinai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, **imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları,**

arsa sayılır.

Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar

Madde 2 - 1 inci maddede açıklanan yerlerde bulunan arazi ve arazi parçalarının **rayicine uygun** olarak beyan edilmesi esastır.

Madde 3 - 1 inci maddenin (a) ve (b) fıkralarında yazılı yerlerde bulunan **arazi ve arazi parçaları**;

- a) Zirai faaliyet dışında kullanıldıkları,
- b) Boş tutuldukları
- c) Bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakıldıkları,
- d) Beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde ahara devir ve temlik edildikleri,

takdirde arsa sayılarak, geçmiş yıl vergileri, 1319 sayılı Kanununun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü de nazara alınarak arsaya ait nispet üzerinden tarh, tahakkuk ve tahsil edilir.

EMLAK VERGİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 29.2.1972,No: 7/3995

Dayandığı Kanunun Tarihi: 29.7.1970,No: 1319

Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 15.3.1972,No: 14129

BİRİNCİ KISIM

Genel hükümler

Kapsam

Madde 1 - Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün....



Binanın vergi değeri bileşenleri

- 1.Arsa metrekare vergi değeri
- 2.Binanın türüne göre belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri
- 3.Kalorifer payı (% 8)
- 4.Asansör payı (% 6)
- 5.Aşınma payı