



**SAYI: 2016/16**

**Ankara, 07.01.2016**

**KONU: 2016 Yılı Emlak(Bina, Arsa  
Ve Arazi) Vergi Değerleri ve Arsa ve  
Arazi Metrekare Birim Değerlerinin  
Hesabı Hakkında**

**EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
(SERİ NO: 67)**

Maliye Bakanlığınca 25 Aralık 2015 tarihli ve 29573 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 67 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2016 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2016 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda düzenlemeler bu tebliğin konusunu oluşturmaktadır.

Söz konusu 67 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre;

**1. Giriş**

2016 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2016 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

**2. 2015 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti**

Bakanlığımızca, 2015 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 10/11/2015 tarihli ve 29528 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 457) ile %5,58 (beş virgül elli sekiz) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

**3. 2016 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabında Uygulanacak Oranın Belirlenmesi**

4/1/1961 tarihli ve 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.

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu 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 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 Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2015 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2016 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2015 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2016 yılı vergi değerinin hesabı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

### **3.1. 2015 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2016 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı**

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2016 yılı vergi değerleri, 2015 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $\%5,58/2=$ )  $\%2,79$  (iki virgöl yetmiş dokuz) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK 1-** Mükellef (A) Ankara ili, Altındağ Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2008 yılında satın almıştır. 2015 yılı vergi değeri 150.000,00 TL olan meskenin 2016 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Meskenin 2015 yılına ait emlak vergi değeri	150.000,00 TL
2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%5,58/2=)	%2,79
Meskenin 2016 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	154.185,00 TL
Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	154.000,00 TL

### 3.2. 2016 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2016 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen ve 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 15/11/2014 tarihli ve 29176 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 441) ile 2014 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%10,11/2=) %5,055 (beş virgül sıfır elli beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2015 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%5,58/2=) %2,79 (iki virgül yetmiş dokuz) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

**ÖRNEK 2-** Mükellef (B) 2015 yılında Konya ili, Akşehir ilçesi sınırları içinde 900 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, 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %2,79 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2016 yılında başlayacak bu mükellefin 2015 yılında satın aldığı arsanın 2016 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	250,00 TL
2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=)	%5,055
2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	262,63 TL
2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	%2,79
2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	269,95 TL

	Arsanın yüzölçümü	900 m2
	Arsanın 2016 yılı vergi değeri (5x6)	242.955,00 TL
	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	242.000,00 TL

**ÖRNEK 3-** Mükellef (C) Afyonkarahisar Belediyesi sınırları içinde 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2008 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2015 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m<sup>2</sup>'dir. Bu işyeri için 2016 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 981,66 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, 2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %2,79 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2016 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2016 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.)

	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2016 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	981,66 TL
	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m2
	Binanın maliyet bedeli (1x2)	117.799,20 TL
	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=)	%5,055
	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	210,11 TL
	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	% 2,79
	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	215,97
	Arsanın yüzölçümü	400 m2
0	Arsanın vergi değeri (8x9)	86.388,00 TL

1	Binanın 2016 yılı vergi değeri (3+10)	204.187,20 TL
2	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	204.000,00 TL

denilmektedir.

**Cihat ÇETİNKAYA**  
**Yeminli Mali Müşavir**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

---

**ÜSTADIM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

Kavaklıdere Mah. Büklüm Sok. No: 22/8 Çankaya – Ankara  
Tel: 0 312 440 26 66 – 0 312 440 25 55 Fax: 0 312 440 25 00  
www.ustadimymm.com – www.ustadymm.com



E-mail: bilgi@ustadimymm.com