

03.01.2008/10

## 2008 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER ARTIRILMIŞTIR

### I- 2008 YILINDA EMLAK VERGİSİNE TARHİYATINA ESAS ALINACAK TUTAR

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmış olup, bu madde kapsamında birim metrekare değerleri en son 2005 yılında takdir edilmiştir.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9/b ve 19/b maddelerinde, bina ve arazi vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 1319 sayılı Yasanın 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 hüküm altına alınmıştır. Aynı maddenin 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, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükmüne bağlanmıştır.

Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 17/11/2007 tarihli ve 26703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 377 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği(3) ile 2007 yılına ait tespit edilen yeniden değerlendirme oranı, % 7,2 (yedi virgöl iki) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 26/12/2007 tarih ve 26738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 52 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde, 2008 yılında emlak vergisi tarhiyatına esas alınacak bina, arsa ve arazi vergi değerlerine ilişkin düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

Tebliğe göre, mükelleflerin 2008 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri, 2007 yılına ilişkin tespit edilen % 7,2'lik yeniden değerlendirme oranının yarısı olan % 3,6 (üç virgöl altı) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Diğer taraftan, mükellefiyetleri 2008 yılında başlayan mükelleflerin, bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca arsa veya arazi için 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerlerinin 2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranının(4) yarısı (% 3,9) nispetinde artırılarak belirlenen 2007 yılı değerinin % 3,6 nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK:** Mükellef (A) 2007 yılında Gaziantep ili, Şahinbey Belediyesi sınırları içinde 1000 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini adı geçen Belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu sokak için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 75 YTL'dir.

2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranı % 7,8 olarak, 2007 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise % 7,2 olarak tespit edildiğine göre, mükellefiyeti 2008 yılında başlayan mükellefin, 2007 yılında satın aldığı arsanın 2008 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Takdir komisyonunca takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	75,00YTL
2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,8/2 =)	% 3,9
Arsanın 2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı [75,00+(75,00x % 3,9)=]	77,93YTL
2007 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,2/2 =)	% 3,6
2008 yılı vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [77,93+(77,93x%3,6) =]:	80,74 YTL
Arsanın 2008 yılı vergi değeri (80,74x1000 =)	80.740,00YTL

## II- EMLAK VERGİSİ ORANLARI

EVK'nın 8 ve 18. maddelerine göre Emlak Vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyük şehir ve Mücavir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde3
Arazi	Binde 2	Binde 1

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamamaktadır. Bu düzenleme, binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl süre ile uygulanmaktadır.

Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 5226 sayılı Kanunla değişik 12'nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere EVK'nın 8 ve 18. maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin **% 10'u** nispetinde ayrıca "**Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı**" tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

### III- VERGİ ÖDEME SÜRESİ

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisinin birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takibeden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.

Saygılarımızla...