



2013 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİ DEĞERİNE ESAS BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ AÇIKLANDI

ÖZET : 2013 yılına ait binaların emlak vergisi değerinin hesaplamalarında kullanılacak bina inşaat metrekare maliyet bedelleri belirlendi.

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre bina vergisine tabidir ve bina vergisinin matrahı aynı Kanuna göre bulunan vergi değeridir. Emlak Vergisi Kanununun 23. maddesine göre, yeni inşa edilen binalar için; inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı, Emlak Vergisi Kanununun 33. maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde (8 numaralı fıkra hariç) değişikliğin meydana geldiği, bütçe yılı içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye “**bildirim**” verilmektedir. Bu değişikliklerin bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmesi halinde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla, binalar için emlak vergisi hesaplanmasına esas vergi değeri, EVK'nın 29'uncu maddesine göre, “Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile takdir olunan arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle” hesaplanan bedeldir.

EVK'nın 31'inci maddesinde de “vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgilerin tüzükte” belirtileceği düzenlemesi yer almaktadır. Bu maddeye göre hazırlanan 29.02.1972 tarih ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki “**Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük**”, 15.3.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1.3.1972 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tüzüğe göre vergi değerinin belirlenmesinde binalar “taşyıcı sistemlerine” göre gruplara ve “inşaat özelliklerine” göre sınıflara ayrılmaktadır.



Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan **dört ay önce** müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.” (d) fıkrasında da, “(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Buna göre bina vergisi için 2013 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 28.08.2012 tarih ve **28395** sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 60 seri No’lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir. “2013 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”, bu sirkülerimize eklenmiştir.

Diğer taraftan, 60 seri No’lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen değerler, **2013 yılında iktisap edilecek** binalarla ilgili hesaplamalarda kullanılacak değerlerdir.

Öteden beri emlak vergisi mükellefi olanlar ise 2012 yılında tespit olunan vergi değerleri üzerinden emlak vergisi ödeyecek olup, EVK’nın 4571 sayılı Yasanın 2/F maddesi ile değişik 29’uncu fıkrasında yer alan “vergi değeri, **mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren** her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur” düzenlemesine göre de 2013 yılı emlak vergilerini, 2012 yılı sonunda açıklanacak orana göre artırarak ödeyeceklerdir.

Saygılarımızla...





28 Ağustos 2012, Salı

Sayı : 28395

TEBLİĞ

Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 60)

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun⁽¹⁾ 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük⁽²⁾ hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 4/7/2013 tarihli ve 27984 sayılı mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan 29/6/2013 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, Bayındırlık ve İskân Bakanlığına yapılan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, emlak vergisine esas olmak üzere 2013 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Tebliğ olunur.

⁽¹⁾ 11/8/1970 gün ve 13576 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

⁽²⁾ 15/3/1972 gün ve 14129 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

2013 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL





60 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ

KANUNU GENEL TEBLİĞİ EKİDİR

2013 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT

MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT		
	ASG.	AZA	ORT	ASG.	AZA	ORT	ASG.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.

1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARINI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	630,0 2	701,0 1	665,5 2	519,5 4	570,8 3	545,1 9	356, 44	436, 67	396, 56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	395,9 1	434,6 8	415,3 0	332,7 5	347,2 5	340,0 0	211, 10	255, 14	233, 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	297,2 6	336,7 1	316,9 9	234,7 7	252,5 4	243,6 6	130, 23	170, 33	150, 28	96,6 5	118, 36	107, 51	145, 99	184, 14	165, 07	105, 21	128, 90	117, 06	106, 50	111, 80	109, 15	81, 53	105, .21	93, 37
E) BASİT	169,0 2	184,7 8	176,9 0	131,5 3	160,4 3	145,9 8	69,7 1	84,1 9	76,9 5	53,2 7	69,7 1	61,4 9	94,7 0	96,0 2	95,3 6	60,4 9	74,9 6	67,7 3	49,9 7	58,5 1	54,2 4	38, 80	40, 75	39, 78

2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARINI VS.

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	630,0 2	701,0 1	665,5 2	519,5 4	570,8 3	545,1 9	356, 44	436, 67	396, 56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	395,9 1	434,6 8	415,3 0	332,7 5	347,2 5	340,0 0	211, 10	255, 14	233, 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	297,2 6	336,7 1	316,9 9	234,7 7	252,5 4	243,6 6	130, 23	170, 33	150, 28	96,6 5	118, 36	107, 51	145, 99	184, 14	165, 07	105, 21	128, 90	117, 06	81,5 3	105, 21	93,3 7	67, 77	81, 53	74, 65
E) BASİT	169,0 2	184,7 8	176,9 0	131,5 3	160,4 3	145,9 8	69,7 1	84,1 9	76,9 5	53,2 7	69,7 1	61,4 9	94,7 0	97,9 9	96,3 5	60,4 9	74,9 6	67,7 3	38,8 0	47,3 2	43,0 6	28, 26	38, 80	33, 53





3) OTEL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1565,79	1681,55	1623,67	1308,67	1421,77	1365,22	1150,83	126,460	120,772	822,69	929,88	876,29	138,101	147,373	142,737	112,981	125,277	119,129	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1127,17	1217,26	1172,22	910,15	999,58	954,87	798,35	848,99	823,67	589,22	624,73	606,98	922,00	102,919	975,60	779,94	869,37	824,66	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	758,91	814,81	786,86	608,31	645,79	627,05	492,55	558,97	525,76	378,15	395,24	386,70	608,31	682,62	645,47	485,98	537,27	511,63	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	591,21	651,05	621,13	423,48	477,42	450,45	321,59	382,75	352,17	265,68	283,44	274,56	437,30	508,34	472,82	307,74	368,27	338,01	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	84,19	103,24	93,72	62,47	81,53	72,00	157,84	197,94	177,89	100,64	121,00	110,82	-	-	-	-	-	-

4) SİNEMA - TIYATRO BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1747,53	1876,74	1812,14	1416,52	1511,21	1463,87	1284,42	141,139	134,791	877,81	1011,40	944,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1258,00	1358,55	1308,28	1015,79	1053,97	1034,88	891,01	947,52	919,27	657,61	697,24	677,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	846,99	909,40	878,20	678,92	720,75	699,84	549,73	623,85	586,79	422,04	441,12	431,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	659,83	726,64	693,24	472,63	532,83	502,73	358,91	427,19	393,05	296,52	316,34	306,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	91,01	109,37	100,19	56,52	67,51	62,02	-	-	-	74,86	99,82	87,34	51,38	63,14	57,26	38,89	49,15	44,02

5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1663,44	1773,86	1718,65	1336,90	1430,75	1383,83	1102,63	121,305	115,784	834,47	957,52	896,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1191,76	1284,04	1237,90	962,23	1001,67	981,95	840,79	897,57	869,18	621,51	659,36	640,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	803,70	860,51	832,11	638,87	680,68	659,78	520,54	590,74	555,64	399,07	416,46	407,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	625,46	687,77	656,62	447,96	507,14	477,55	340,74	403,82	372,28	281,56	302,88	292,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	83,60	100,98	92,29	52,84	63,88	58,36	-	-	-	56,75	89,93	73,34	48,89	56,75	52,82	38,67	49,71	44,19



BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT			
	ASG.	AZA	ORT	ASG.	AZA	ORT	ASG.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	AS G.	AZ A.	OR T.	
6) BANKA - SİGORTA BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	1677,64	1922,48	1800,06	1359,86	1450,77	1405,32	996,30	1118,21	1057,26	842,70	970,95	906,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1207,68	1304,20	1255,94	884,96	975,16	930,06	691,20	789,14	740,17	555,21	637,67	596,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	813,11	873,02	843,07	598,89	651,76	625,33	417,84	508,71	463,28	355,13	417,83	386,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	633,43	658,79	646,11	410,09	453,04	431,57	285,35	347,35	316,35	263,49	295,22	279,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	205,75	223,36	214,56	110,62	151,50	131,06	87,35	105,00	96,18	66,94	87,35	77,15	95,83	114,85	105,34	71,87	95,83	83,85	61,30	71,87	66,59	43,67	50,69	47,18	

7) İDARE BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	1354,04	1442,16	1398,10	919,35	1011,41	965,38	722,07	822,69	772,38	532,02	695,77	613,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	835,18	914,09	874,64	630,02	701,01	665,52	482,70	549,76	516,23	391,27	452,45	421,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	532,68	567,55	550,12	416,25	434,68	425,47	324,19	347,25	335,72	214,37	270,27	242,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	373,50	422,84	398,17	284,09	336,71	310,40	228,85	252,54	240,70	134,15	176,92	155,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	169,02	205,84	187,43	100,64	123,64	112,14	53,27	69,71	61,49	53,27	69,71	61,49	94,70	97,99	96,35	60,49	74,96	67,73	49,97	58,51	54,24	32,24	40,75	36,50	



