

25.08.2008/136

**2009 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİ  
DEĞERİNE ESAS BİNA METREKARE  
NORMAL İNŞAAT MALİYET  
BEDELLERİ AÇIKLANDI**

---

**ÖZET :** 2009 yılında iktisap edilecek binaların emlak vergisi hesaplamalarında kullanılacak bina inşaat metrekare maliyet bedellerine ilişkin Emlak Vergisi Tebliği yayımlandı.

---

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.

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 "taşıyıcı sistemlerine" göre gruplara ve "inşaat özelliklerine " göre sınıflara ayrılmaktadır.

Vergi Usul Kanununun Mükerrer 49'uncu maddesine göre de "Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarının 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 edeceklerdir."

Buna göre bina vergisi için 2009 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 23/08/2008 tarih ve 26976 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 53 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir. "2009 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel", bu sirkülerimize eklenmiştir.

Diğer taraftan, 53 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen değerler, **2009 yılında iktisap edilecek** binalarla ilgili hesaplamalarda kullanılacak değerlerdir.

Öteden beri emlak vergisi mükellefi olanlar ise 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 2009 yılı emlak vergilerini, 2008 yılı sonunda açıklanacak orana göre artırarak ödeyeceklerdir.

Saygılarımızla...

 [EK : 2009 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Gösterir Cetvel](#)