

## İNŞAATLARDA YAPILAN ASGARİ İŞÇİLİK HESABINA ESAS OLAN 2020 İNŞAAT BİRİM MALİYETLERİ AÇIKLANDI

### ÖZET

Özel bina inşaatlarında SGK' dan ilişiksiz belgesi alınabilmesi için bina maliyetinin SGK tarafından ilan edilen işçilik oranına denk gelen kısmı kadar sigorta primine esas kazanç bildiriminde bulunmak gerekmektedir. SGK' ya bildirilecek prime esas kazanç hesabına esas olan bina maliyetinin tespiti için gerekli olan 2020 yılına ait inşaat birim maliyetleri açıklandı.

### ÖZEL BİNA İNŞAATLARINDA ASGARİ İŞÇİLİK HESAPLANMASI:

Özel bina inşaatını yapan gerçek veya tüzel kişilerden belediyeden iskân ruhsatı alırken ilişiksizlik belgesi istenmektedir. İlişiksizlik belgesinin alınabilmesi için, özel inşaatlarda inşaat maliyetinin belli bir yüzdesinin, işçilik olarak SGK' ya bildirilmesi gerekmektedir. Yapılan asgari işçilik hesaplanması sonucunda SGK' ya bildirilmesi gereken sigorta primine esas kazanç tutarı bildirilir ve karşılığı prim ödenirse SGK'nın ilgili birimince ilişiksizlik belgesi verilmektedir.

Özel bina inşaatların SGK ünitelerindeki asgari işçilik hesaplanması özetle şöyle yapılmaktadır.

- Öncelikle bina maliyeti hesaplanır. Bina maliyeti, belediyeler, valilikler ve ruhsat vermeye yetkili diğer makamların vermiş olduğu inşaatın ruhsatnamesinde yazılı bulunan, ruhsatnamesi yoksa ünitece tespit edilecek yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı suretiyle bulunacak tutar üzerinden hesaplanır.

- Daha sonra hesaplanan inşaat maliyetine, SGK tarafından yayımlanan tebliğ ile belirlenen asgari işçilik oranının %25 eksiği uygulanmak suretiyle SGK' ya bildirilmesi gereken prime esas kazanç tutarı bulunur.
- Bulunan prime esas kazanç tutarı bildirilmişse, özel bina inşaatı için ilişiksiz belgesi verilir. Tespit edilen prime esas kazanç tutarı bildirilmemişse, eksik kalan tutar ödenerek ilişiksiz belgesi alınır. İşveren her zaman, açıklanan işçilik oranına itiraz edebilir veya faturası olması halinde teftiş talebinde bulunabilir.

Özel bina inşaatının maliyet hesabına esas, birim maliyet bedelleri, her yıl inşaatın sınıfı ve grubuna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilir.

Yapılacak asgari işçilik hesaplamasında Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilerek Resmî Gazetede yayımlanan birim maliyet bedelleri esas alınmaktadır.

29 Ağustos 2019 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan [2020 Yılı için emlak vergisine esas olmak üzere uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri belirlenmiştir.](#)

**Saygılarımızla...**

[“Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 75\)” tam metni...>>>](#)

75 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ  
KANUNU GENEL TEBLİĞİ  
EKİDİR

2020 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT  
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞAÇ BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
<b>1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1100,91	1224,98	1162,95	907,86	997,49	952,68	622,87	763,06	692,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	691,83	759,61	725,72	581,47	606,80	594,14	368,90	445,84	407,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	519,44	588,37	553,91	410,25	441,31	425,78	227,58	297,67	262,63	168,88	206,82	187,85	255,13	321,77	288,45	183,86	225,23	204,55	186,11	195,38	190,75	142,45	183,86	163,16	
E) BASİT	295,34	322,89	309,12	229,84	280,35	255,10	121,80	147,13	134,47	93,11	121,80	107,46	165,49	167,81	166,65	105,70	130,99	118,35	87,32	102,25	94,79	67,80	71,23	69,52	
<b>2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1100,91	1224,98	1162,95	907,86	997,49	952,68	622,87	763,06	692,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	691,83	759,61	725,72	581,47	606,80	594,14	368,90	445,84	407,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	519,44	588,37	553,91	410,25	441,31	425,78	227,58	297,67	262,63	168,88	206,82	187,85	255,13	321,77	288,45	183,86	225,23	204,55	142,45	183,86	163,16	118,42	142,45	130,44	
E) BASİT	295,34	322,89	309,12	229,84	280,35	255,10	121,80	147,13	134,47	93,11	121,80	107,46	165,49	171,22	168,36	105,70	130,99	118,35	67,80	82,68	75,24	49,39	67,80	58,60	
<b>3) OTEL BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	2736,15	2938,42	2837,29	2286,83	2494,47	2385,65	2011,02	2209,82	2110,42	1437,61	1624,92	1531,27	2413,26	2575,27	2494,27	1974,30	2189,16	2081,73	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1969,67	2127,11	2048,39	1590,43	1746,74	1668,59	1395,07	1483,57	1439,32	1029,64	1091,70	1060,67	1611,15	1798,46	1704,81	1362,91	1519,19	1441,05	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1326,16	1423,85	1375,01	1063,00	1128,48	1095,74	860,71	976,77	918,74	660,79	690,65	675,72	1063,00	1192,83	1127,92	849,25	938,86	894,06	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1033,11	1137,67	1085,39	740,00	834,27	787,14	561,96	668,84	615,40	464,27	495,30	479,79	764,15	888,30	826,23	537,76	643,54	590,65	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	147,13	180,40	163,77	109,16	142,45	125,81	275,81	345,90	310,86	175,87	211,44	193,66	-	-	-	-	-	-	-
<b>4) SINEMA - TİYATRO BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	3053,72	3279,52	3166,62	2475,31	2640,76	2558,04	2244,43	2466,33	2355,38	1533,95	1767,37	1650,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2198,29	2374,01	2286,15	1775,04	1841,75	1808,40	1557,01	1655,75	1606,38	1149,14	1218,38	1183,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1480,06	1589,14	1534,80	1186,38	1259,46	1222,92	960,62	1090,14	1025,38	737,50	770,84	754,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1153,02	1269,76	1211,39	825,90	931,09	878,50	627,19	746,50	686,85	518,15	552,78	535,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	159,05	191,12	175,09	98,75	117,98	108,37	-	-	-	130,82	174,44	152,63	89,79	110,33	100,06	67,96	85,87	76,92	-
<b>5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI</b>																									
A) LÜKS İNŞ.	2906,78	3099,73	3003,26	2336,18	2500,15	2418,17	1926,78	2119,74	2023,26	1459,20	1673,22	1565,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2082,55	2243,81	2163,18	1681,46	1750,39	1715,93	1469,23	1568,46	1518,85	1086,05	1152,19	1119,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1404,43	1503,71	1454,07	1116,39	1189,46	1152,93	909,62	1032,31	970,97	697,37	727,73	712,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1092,97	1201,86	1147,42	782,79	886,21	834,50	595,43	705,66	650,55	492,00	529,26	510,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	146,08	176,47	161,28	92,33	111,62	101,98	-	-	-	99,17	157,15	128,16	85,44	99,17	92,31	67,58	86,86	77,22	-







BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.
<b>18) KURUTMA YERLERİ</b>																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	588,37	626,32	607,35	320,59	404,50	362,55	268,90	297,67	283,29	204,55	216,05	210,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	322,89	378,04	350,47	129,86	156,29	143,08	122,97	129,86	126,42	76,97	93,11	85,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>19) SİDLAR</b>																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1342,23	1456,02	1399,13	727,37	838,85	783,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	1040,00	1127,32	1083,66	519,44	588,37	553,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>20) TRANSFORMÖR BİNALARI</b>																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	666,52	750,37	708,45	364,27	442,42	403,35	183,86	213,74	198,80	153,98	160,88	157,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ</b>																								
A) LÜKS İNŞ.	2931,59	3148,34	3039,87	1954,01	2154,67	2054,34	1540,30	1740,98	1640,64	1179,57	1391,28	1285,43	2128,82	2345,55	2237,19	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2004,46	2153,41	2078,94	1378,98	1494,71	1436,85	970,21	1169,66	1069,94	597,11	763,35	680,23	1502,09	1627,69	1564,89	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1343,29	1476,29	1409,79	890,21	922,20	906,21	576,18	709,21	642,70	334,86	423,56	379,21	967,73	1005,94	986,84	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	898,79	1004,63	951,71	602,10	716,61	659,36	387,80	469,12	428,46	228,99	286,91	257,95	656,25	779,33	717,79	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	390,32	428,47	409,40	205,59	264,74	235,17	152,63	183,49	168,06	116,98	152,63	134,81	157,65	200,70	179,18	125,59	167,45	146,52	107,12	125,59	116,36	65,24	82,46	73,85
<b>22) MESKEN BİNALARI</b>																								
A) LÜKS İNŞ.	3027,88	3228,90	3128,39	1796,05	2015,70	1905,88	1473,07	1518,96	1496,02	-	-	-	2399,02	2644,47	2521,75	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2001,34	2159,27	2080,31	1134,26	1246,18	1190,22	943,25	994,90	969,08	621,65	651,79	636,72	1543,38	1733,60	1636,49	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1328,05	1462,94	1395,50	726,40	862,85	794,63	617,30	646,07	631,69	437,93	445,10	441,52	996,38	1141,38	1068,88	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	895,88	996,38	946,13	512,54	612,99	562,77	460,86	479,56	470,21	308,68	314,41	311,55	519,73	551,93	535,53	258,39	318,71	288,55	147,92	229,71	188,82	-	-	
E) BASİT	368,98	449,36	409,17	261,26	368,98	315,12	146,44	152,17	149,31	146,44	152,17	149,31	169,43	203,81	186,62	103,33	163,67	133,50	88,98	103,33	96,16	70,38	88,98	79,68
<b>23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR</b>																								
ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AIT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR. İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK DİKKATE ALINIR.																								
HAFIF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.																								
NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILIR.)																								