

02.01.2009/5

2009 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER ARTIRILMIŞTIR

ÖZET : 2009 yılına emlak vergisine esas değerler yeniden değerlendirme oranının % 50'si oranında artırılmıştır.

I- 2009 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 başlayacağı hükme bağlanmıştır.

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 metrekaresi 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 hükme bağlanmıştır.

Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 20/11/2008 tarihli ve 27060 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 387 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2008 yılına ait tespit edilen yeniden değerlendirme oranı, % 12 (oniki) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 23.12.2008 tarih ve 27089 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 54 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde, 2009 yılında emlak vergisi tarhiyatına esas alınacak bina, arsa ve arazi vergi değerlerine ilişkin düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

Tebliğe göre, mükelleflerin 2009 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri, 2008 yılına ilişkin tespit edilen % 12'lik yeniden değerlendirme oranının yarısı olan % 6 (altı) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Diğer taraftan, mükellefiyetleri 2009 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 metrekaresi birim değerlerinin 2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 3,9) nispetinde, 2007 yılı değerinin % 3,6 artırılması sonucunda 2008 yılı için belirlenen % 6 nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekaresi birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK - 1 Mükellef (A) nın sahibi bulunduğu ve 2001 yılında inşa edilen mesken binasının 2008 yılı vergi değeri 78.000,00 YTL olup, bu binanın 2009 yılı vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

2008 yılı bina vergi değeri : 78.000,00 YTL
2008 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 12/2=) : % 6
Binanın 2009 yılı vergi değeri [(78.000,00+(78.000,00 x % 6) =)] : 82.680,00 TL

Diğer taraftan, mükellefiyeti 2009 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(5), 2007(6) ve 2008 yıllarına ait yeniden değerlendirme oranlarının yarısı nispetinde kümülatif olarak artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK - 2 Mükellef (B) 2008 yılında Erzurum ili Yakutiye Belediyesi sınırları içinde 1000 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini adı geçen Belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 YTL'dir.

2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranı % 7,8, 2007 yılına ait yeniden değerlendirme oranı % 7,2, 2008 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise % 12 olarak tespit edilmiş bulunduğu göre, mükellefiyeti 2009 yılında başlayan mükellefin, 2008 yılında satın aldığı arsanın 2009 yılı arazi (arsa) vergisine esas olan vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri : 200,00 YTL
2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,8/2 =) : % 3,9

Arsanın 2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış 2007 yılına ait asgari ölçüde metrekare birim değeri [200,00+(200,00 x % 3,9) =] : 207,80 YTL
2007 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,2/2 =) : % 3,6

Arsanın 2007 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış 2008 yılına ait asgari ölçüde metrekare birim değeri [207,80+(207,80 x % 3,6) =] : 215,28 YTL
2008 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 12/2 =) : % 6

2009 yılı vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [215,28+(215,28 x % 6) =] : 228,20 TL

Arsanın 2009 yılı vergi değeri (228,20 x1000 =) : 228.200,00 TL

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 Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 5226 sayılı Kanunla değişik 12'nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kùltür 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 Kùltür 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...