

2007 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİ DEĞERİNE ESAS BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ AÇIKLANDI

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 itibariyle 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 2007 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 21/08/2006 tarih ve 26266 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 48 seri No’lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinde belirtilmiştir. “2007 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel” bu sirkülerimize eklenmiştir.

Diğer taraftan, 48 seri No’lu Emlak Vergisi Genel Teblięi ile belirlenen değerler, **2007 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 2007 yılı emlak vergilerini, 2006 yılı sonunda açıklanacak orana göre artırarak ödeyeceklerdir.

Saygılarımızla...

EK : 2007 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel

156/6

4) SINEMA - TIYATRO BINALARI

A) LÜKS İNŞ.	972,43	1044,32	1008,38	788,24	840,93	814,59	714,73	785,38	750,06	488,47	562,80	525,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
B) 1. SINIF İNŞ.	700,03	755,97	728,00	565,25	586,49	575,87	495,82	527,26	511,54	365,94	388,00	376,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
C) 2. SINIF İNŞ.	471,32	506,04	488,68	377,79	401,07	389,43	305,90	347,15	326,53	234,84	245,46	240,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
D) 3. SINIF İNŞ.	367,16	404,34	385,75	263,01	296,50	279,76	199,72	237,71	218,72	165,00	176,03	170,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	50,64	60,86	55,75	31,45	37,56	34,51	-	-	-	-	-	-	-	-	41,66	55,55	48,61	28,59	35,13	31,86	21,64	27,36	24,50

5) HASTAHANE - KLİNİK BINALARI

A) LÜKS İNŞ.	861,35	918,53	889,94	692,27	740,86	716,57	570,96	628,14	599,55	432,11	495,82	463,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	617,11	664,90	641,01	498,26	518,68	508,47	435,37	464,78	450,08	321,83	341,43	331,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	416,17	445,58	430,88	330,82	352,47	341,65	269,55	305,90	287,73	206,65	215,65	211,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	323,88	356,14	340,01	231,97	262,61	247,29	176,44	209,11	192,78	145,80	156,84	151,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	43,29	52,29	47,79	27,36	33,08	30,22	-	-	-	-	-	-	-	-	29,39	46,56	37,98	25,32	29,39	27,36	20,02	25,74	22,88				

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA		BETONARME KARKAS		Y. KAGIR BİNA		YIĞMA Y. KAGIR BİNA		AHSAP BİNALAR		TAŞ DUVARLI BİNA		G.KONDU TARZI BİNA		KEREVE DİÇ.BASIT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.

6) BANKA - SİGORTA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	972,43	1114,36	1043,40	788,24	840,93	814,59	577,50	648,16	612,83	488,47	562,80	525,64	-	-	-	-	-	-						
B) 1. SINIF İNŞ.	700,03	755,97	728,00	512,97	565,25	539,11	400,65	457,43	429,04	321,83	369,62	345,73	-	-	-	-	-	-						
C) 2. SINIF İNŞ.	471,32	506,04	488,68	347,15	377,79	362,47	242,20	294,87	268,54	205,84	242,19	224,02	-	-	-	-	-	-						
D) 3. SINIF İNŞ.	367,16	381,86	374,51	237,71	262,61	250,16	165,40	201,34	183,37	152,74	171,12	161,93	-	-	-	-	-	-						
E) BASIT	119,26	129,47	124,37	64,12	87,81	75,97	50,64	60,86	55,75	38,80	50,64	44,72	55,55	66,57	61,06	41,66	55,55	48,61	35,53	41,66	38,60	25,32	29,39	27,36

7) İDARE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	840,93	895,65	868,29	570,96	628,14	599,55	448,43	510,93	479,68	330,41	432,11	381,26	-	-	-	-	-	-						
B) 1. SINIF İNŞ.	518,68	567,70	543,19	391,27	435,37	413,32	299,78	341,43	320,61	243,00	280,99	262,00	-	-	-	-	-	-						
C) 2. SINIF İNŞ.	330,82	352,47	341,65	258,52	269,95	264,24	201,34	215,65	208,50	133,14	167,85	150,50	-	-	-	-	-	-						
D) 3. SINIF İNŞ.	231,97	262,61	247,29	176,44	209,11	192,78	142,13	156,84	149,49	83,32	109,87	96,60	-	-	-	-	-	-						
E) BASIT	104,96	127,83	116,40	62,50	76,78	69,64	33,08	43,29	38,19	33,08	43,29	38,19	58,81	60,86	59,84	37,56	46,56	42,06	31,04	36,34	33,69	20,02	25,32	22,67

156/8

8) BENZİN İSTASYONU, YIKAMA VE YAĞLAMA
BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	740,8 6	795,19	768,03	570,9 6	628,1 4	599,5 5	448,4 3	510,9 3	479,6 8	60,03	73,51	66,77	83,32	114,3 5	98,84	65,34	80,06	72,70	42,08	65,34	53,71	31,86	42,08	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	498,2 6	546,46	522,36	391,2 7	435,3 7	413,3 2	283,0 2	341,4 3	312,2 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	305,9 0	343,88	324,89	242,1 9	269,9 5	256,0 7	171,1 2	205,8 4	188,4 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	209,9 3	231,97	220,95	145,8 0	176,0 3	160,9 2	83,32	111,9 1	97,62	33,08	43,29	38,19	46,56	50,65	48,61	29,39	46,56	37,98	24,10	29,39	26,75	17,56	24,10	20,83	36,97	
E) BASİT	77,61	99,64	88,63	55,55	76,78	66,17	43,29	52,29	47,79	33,08	43,29	38,19	46,56	50,65	48,61	29,39	46,56	37,98	24,10	29,39	26,75	17,56	24,10	20,83	36,97	

9) YERALTI GARAJLARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	263,0 1	294,07	278,54	184,6 1	222,5 9	203,6 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	104,9 6	127,83	116,40	81,68	104,9 6	93,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,82	27,77	24,30	14,28	17,56	15,92	10,83	13,68	12,26	12,26	

156/10

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA		BETONARME KARKAS		Y. KAGIR BİNA		YIĞMA Y. KAGIR BİNA		AHIŞAP BİNALAR		TAŞ DUVARLI BİNA		G.KONDU TARZI BİNA		KERVE DİĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.

12) YURT BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	209,9 3	231,97	220,95	156,4 2	184,6 1	170,5 2	136,4 2	156,8 4	146,6 3	142,1 3	156,8 4	149,4 9	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	104,9 6	127,83	116,40	46,56	60,86	53,71	33,08	43,29	38,19	27,36	33,08	30,22	58,81	66,57	62,69	37,56	46,56	42,06
													29,39	46,56	37,98	17,56	24,10	20,83

13) OKUL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
D) 3. SINIF İNŞ.	254,8 5	283,44	269,15	176,4 4	209,1 1	192,7 8	145,8 0	156,8 4	151,3 2	109,8 7	136,4 2	123,1 5	120,4 8	147,8 5	134,1 7	65,34	80,06	72,70		
E) BASİT	104,9 6	114,76	109,86	52,29	60,86	56,58	33,29	43,29	38,29	43,70	46,15	44,93	48,19	57,99	53,09	37,56	46,56	42,06		
																2,5,32	29,39	27,36	17,56	
																			24,10	20,83

20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	236,88	266,69	251,79	129,47	157,24	143,36	65,34	75,96	70,65	54,72	57,18	55,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	972,43	1044,32	1008,38	648,16	714,73	681,45	510,93	577,50	544,22	391,27	461,50	426,39	706,15	778,03	742,09	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	664,90	714,31	689,61	457,43	495,82	476,63	321,83	388,00	354,92	198,08	253,22	225,65	498,26	539,92	519,09	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	445,58	489,70	467,64	295,29	305,90	300,60	191,13	235,25	213,19	111,08	140,50	125,79	321,01	333,67	327,34	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	298,14	333,25	315,70	199,72	237,71	218,72	128,65	155,61	142,13	75,96	95,16	85,56	217,69	258,52	238,11	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	129,47	142,13	135,80	68,20	87,81	78,01	50,64	60,86	55,75	38,80	50,64	44,72	52,29	66,57	59,43	41,66	55,55	48,61	38,60	21,64	27,36	24,50

156/15

22) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	861,3 5	918,53	889,94	510,9 3	573,4 1	542,1 7	419,0 4	432,1 1	425,5 8	-	-	176,8 4	185,4 2	125,5 9	283,4 4	439,0 5	493,1 6	752,2 9	717,3 8	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	569,3 3	614,25	591,79	322,6 6	354,5 1	338,5 9	268,3 3	283,0 2	275,6 8	176,8 4	185,4 2	125,5 9	283,4 4	439,0 5	493,1 6	752,2 9	717,3 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	377,7 9	416,17	396,98	206,6 5	245,4 6	226,0 6	175,6 1	183,7 9	179,7 0	124,5 6	126,6 1	125,5 9	283,4 4	439,0 5	493,1 6	752,2 9	717,3 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	254,8 5	283,44	269,15	145,8 0	174,3 8	160,0 9	131,1 0	136,4 2	133,7 6	87,81	89,44	88,63	147,8 5	156,8 4	152,3 5	90,66	82,09	42,08	65,34	53,71	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	104,9 6	127,83	116,40	74,32	104,9 6	89,64	41,66	43,29	42,48	41,66	43,29	42,48	48,19	57,99	53,09	46,56	37,98	25,32	29,39	27,36	20,02	25,32	22,67	-	-	-	-	

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

TAŞIYICI SİSTEMİ PREFABRİK VE ÖNGERİLMELİ İNŞAAT TÜRÜ İLE ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANILAN TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VAKSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIF 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 SINIF AIT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK NAZARA ALINIR. (HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YĞMA Y.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 VAKSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILACAKTIR.)