



2012 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİ DEĞERİNE ESAS BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ AÇIKLANDI

ÖZET : 2012 yılına ait binaların emlak vergisi değerinin hesaplamalarında kullanılacak bina inşaat metrekare maliyet bedelleri belirlendi.

2012 yılına ait binaların emlak vergisi değerinin 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.

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 “taşıyıcı sistemlerine” göre gruplara ve “inşaat özelliklerine ” göre sınıflara ayrılmaktadır.

Öte yandan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun(1) 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, 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(2) hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun(3) 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.

Öte yandan, 4/7/2011 tarihli ve 27984 (1. mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 37 nci maddesinin (1) numaralı fıkrasında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına





yapılan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre bina vergisi için 2012 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2011 tarih ve 28154 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 58 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir. "2012 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel", bu sirkülerimize eklenmiştir.

Diğer taraftan, 58 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen değerler, **2012 yılında iktisap edilecek** binalarla ilgili hesaplamalarda kullanılacak değerlerdir.

Öteden beri emlak vergisi mükellefi olanlar ise 2012 yılında tespit olunan yeni 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 410 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2011 yılı için yeniden değerlendirme oranı % 10,26 (on virgül yirmi altı) olarak tespit edilmiştir. Ancak 30.12.2011 tarihli ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2011/28158 Bakanlar Kurulu Kararı ile 2012 yılı bina ve arazi vergi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi birim metrekare değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı, yeniden değerlendirme oranı (10,26) olarak tespit edilmiştir. Bu nedenle, 2012 yılında gerçekleşecek artış oranı yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar değil, yeniden değerlendirme oranı kadar olacaktır.

Saygılarımızla...

