

2021 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER

ÖZET

2021 yılına ait emlak vergisine esas değerler yeniden değerlendirme nispetinin yarısı oranında (%4,555) arttı.

29.12.2020 tarihli ve 31349 (1.Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu'nu Genel Tebliğinde](#) 2021 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2021 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapılmıştır.

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2017 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2017 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

1319 sayılı Kanununun 29 uncu 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; 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, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2020 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 28/11/2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 521) ile %9,11 (dokuz virgöl on bir) tespit edilmiş ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

2020 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2021 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2020 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2021 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

I- 2020 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2021 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2021 yılı vergi değerleri, 2020 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%9,11/2=$) %4,555 (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Bursa ili, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2014 yılında satın almıştır. 2020 yılı emlak vergi değeri 220.000,00 TL olan meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2020 yılına ait emlak vergi değeri	220.000,00 TL
2	2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%9,11/2=)	%4,555
3	Meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	230.021,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	230.000,00 TL

II- 2021 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

(1) Mükellefiyeti 2021 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%23,73/2=) %11,865 (on bir virgöl sekiz yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, 23/12/2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile 2019 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%22,58/2=) %11,29 (on bir virgöl yirmi dokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2020 yılı değerinin, 28/11/2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 521) ile 2020 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beş yüz elli beş) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2020 yılında Bingöl ili, Merkez ilçesi sınırları içinde 350 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,29 ve 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %4,555 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2021 yılında başlayacak bu mükellefin 2020 yılında satın aldığı arsanın 2021 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
2	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%23,73/2=$)	%11,865
3	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	223,73 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%22,58/2=$)	%11,29
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	248,99 TL
6	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%9,11/2=$)	%4,555
7	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[5+(5 \times 6)]$	260,33 TL
8	Arsanın yüzölçümü	350 m ²
9	Arsanın 2021 yılı vergi değeri (7x8)	91.115,50 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	91.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Nevşehir ili, Ürgüp Belediyesi sınırları içinde 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2012 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2020 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir. Bu işyeri için 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.605,82 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865, 2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,29 ve 2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %4,555 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2021 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2021 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.605,82TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	192.698,40 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	500,00 TL
5	2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%23,73/2=)	%11,865
6	2019 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	559,33 TL
7	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
8	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	622,48 TL
9	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%9,11/2=)	%4,555
10	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	650,83 TL
11	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	260.332,00 TL
13	Binanın 2021 yılı vergi değeri (3+12)	453.030,40 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	453.000,00 TL

III- EMLAK VERGİSİ ORANLARI

Emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyükşehir ve Mücvir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

IV- VERGİ ÖDEME SÜRESİ

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisi aşağıda belirtilen tarihlerde iki taksitte ödenmektedir.

	Ödeme zamanı
Birinci taksit	Mart, Nisan ve Mayıs aylarında
İkinci taksit	Kasım ayında

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 takip eden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.

V- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OLAN İLLER LİSTESİ

Büyükşehir belediyesi olan iller aşağıdaki gibidir.

Adana	Denizli	Kayseri	İzmir	Konya
Ankara	Diyarbakır	Kocaeli (İzmit)	İstanbul	Van
Antalya	Erzurum	Malatya	Muğla	Samsun
Aydın	Eskişehir	Mardin	Kahramanmaraş	Şanlıurfa
Bursa	Gaziantep	Manisa	Sakarya	Trabzon
Balıkesir	Hatay	Mersin	Ordu	Tekirdağ

Saygılarımızla...

["Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 78\)"...>>>](#)