

2024 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER

ÖZET

2023 yılına ait emlak vergisine esas değerler, bir önceki yıla göre yeniden değerlendirme nispetinin yarısı olan % 29,23 (yirmi dokuz virgül yirmi üç) oranında artmıştır.

Tahakkuk eden emlak vergisinin % 10'u nispetinde ayrıca "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır.

Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan birim değerlerine binalar için, Hazine ve Maliye ile Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlıklarınca uygulanacağı yıldan en az dört ay önce müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu düzenlemeler kapsamında 2022-2025 yılları emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak olan arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49'uncu maddesi çerçevesinde, 30 Haziran 2021 tarihinden önce tespit edilerek karara bağlanmıştır.

2024 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 31.08.2023 tarihli ve **32295** sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 83 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren ise her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun, 11 ve 21 inci maddelerine göre emlak vergisi, dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak tarh edilmektedir.

Hesaplanan vergi değerine uygulanacak emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	BÜYÜK ŞEHİRLERDE	DİĞER YERLERDE
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde3
Arazi	Binde 2	Binde 1

1. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 5226 sayılı Kanunla değişik 12'nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür 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 Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

2. Vergi Oranlarının Artırımlı Uygulanacağı İller

Vergi oranının artırımlı uygulanacağı büyükşehir illeri aşağıdaki gibidir.

BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER	
Adana	Kayseri
Ankara	Kocaeli
Antalya	Konya
Aydın	Malatya
Balıkesir	Manisa
Bursa	Mardin

Denizli	Mersin
Diyarbakır	Muğla
Erzurum	Ordu
Eskişehir	Sakarya
Gaziantep	Samsun
Hatay	Şanlıurfa
İstanbul	Tekirdağ
İzmir	Trabzon
Kahramanmaraş	Van

6360 sayılı ON DÖRT İLDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE YİRMİ YEDİ İLÇE KURULMASI İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN'un Geçici 1'inci maddesinin 15'inci fıkrasına göre bu Kanun ile büyükşehir olan illerin **tüzel kişiliği kaldırılan köylerinde**, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları **31/12/2025** tarihine kadar (bu tarih dâhil) alınmamaktadır.

3. 2024 yılında bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri

2024 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığınca 31.08.2023 tarihli ve **32295** sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 83 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir.

4. Arsa ve arazi metrekare birim değerleri

2021 yılında, takdir komisyonlarınca 2022 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

Bu değerlere aşağıdaki adresten ulaşılabilir.

<https://www.gib.gov.tr/yardim-ve-kaynaklar/yayinlar/arsa-ve-arazi-asgari-metrekare-birim-degerleri>

Mükellefiyeti 2024 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında 2021 yılında takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve belirlenen bu tutarlar ile izleyen yıl(lar) yeniden değerlendirme oranının yarısının dikkate alınarak hesaplanması gerekmektedir.

5. Bina veya binaların vergisinin, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaması

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.

6. Tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi

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.

7. Vergi ödeme zamanları

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

8. 2024 yılı Emlak Vergisi Uygulaması

30.12.2023 tarihli ve 32415 (2.mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [84 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde](#) 2024 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2024 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile ilgili açıklamada bulunulmuştur.

2023 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 25/11/2023 tarihli ve 32380 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 554) ile %58,46 (elli sekiz virgöl kırk altı) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin biri

nci 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 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır. 1319 sayılı Kanunun 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 metrekare 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 Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2023 yılı ve önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2024 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile 2024 yılı itibarıyla emlak vergisi mükellefi olacakların mükellefiyetinin başlangıç yılı olan 2024 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

A) 2023 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2024 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2024 yılı vergi değerleri, 2023 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%58,46/2=$) $\%29,23$ (yirmi dokuz virgül yirmi üç) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Trabzon ili, Çaykara Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2017 yılında satın almıştır. 2023 yılı emlak vergi değeri 450.000,00 TL olan meskenin 2024 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2023 yılına ait emlak vergi değeri	450.000,00 TL
2	2023 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%58,46/2 =)	%29,23
3	Meskenin 2024 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	581.535,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	581.000,00 TL

B) 2024 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Mükellefiyeti 2024 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen ve 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:542) ile 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%58,46/2=) %29,23 (yirmi dokuz virgöl yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2023 yılında Bitlis ili, Tatvan Belediyesi sınırları içinde yer alan 1.500 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 65,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %61,465, 2023 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %29,23 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2024 yılında başlayacak bu mükellefin 2023 yılında satın aldığı arsanın 2024 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	65,00 TL
2	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	104,95 TL
4	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2=)	%29,23
5	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	135,63 TL
6	Arsanın yüzölçümü	1.500 m ²
7	Arsanın 2024 yılı vergi değeri (5x6)	203.445,00 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	203.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2018 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2023 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 170 m²'dir.

Bu işyeri için 2024 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 5.102,71 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 550,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %61,465, 2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %29,23 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2024 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2024 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 2024 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	5.102,71 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	170 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	867.460,70 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	550,00 TL
5	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	888,06 TL
7	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,56/2=)	%29,23
8	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	1.147,64 TL
9	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	459.056,00 TL
11	Binanın 2024 yılı vergi değeri (3+10)	1.326.516,70 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.326.000,00 TL

Söz konusu Tebliğ **1.1.2024** tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla...