

07.04.2009/76

**MALİYE BAKANLIĞINCA, 2010 YILINA AİT
UYGULANACAK EMLAK VERGİ DEĞERİNİN
TESPİTİYLE İLGİLİ OLARAK ASGARİ ÖLÇÜDE ARSA
VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞER TAKDİRLERİNE
İLİŞKİN İÇ GENELGE YAYIMLANDI**

ÖZET : *Maliye Bakanlığı'nca 2010 yılında uygulanacak emlak vergisine esas asgari arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespitine ilişkin usul ve esasların belirlendiği, 2009/1 No'lu Emlak Vergisi İç Genelgesi yayımlandı.*

Bilindiği üzere, 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. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdir işlemleri son olarak 2005 yılında yapılmış ve 2006 yılından itibaren uygulanmaya başlamıştı. Bu madde hükmü uyarınca, 4 yıllık süre dolduğundan 2010 yılında uygulanacak emlak vergisi değerleri için, arsa ve arazilerin asgari birim metrekare değerlerinin 2009 yılında tespit edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında;

"Takdir komisyonlarının arsalar ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil)

yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilân edilir.

Bakanlar Kurulu bu fıkrada yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir."

hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, Maliye Bakanlığınca çıkarılan, 03.04.2009 tarih ve 2009/1 No'lu Emlak Vergisi İç Genelgesinde, 2009 yılı, bina, arsa ve araziler için 2010 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerine ilişkin işlemlerin usul ve esasları belirlenmiştir. Genelgeye göre, 2009 yılında arsa takdirleri;

- ✓ *Arsalar ve*
- ✓ *Arsa sayılan parsellenmemiş araziler*

için 2010 yılına ait emlak vergi değeri *ilgili belediyelerce*, takdir komisyonları tarafından her mahalle ve arsa sayılan parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanacaktır. Turistik bölgelerde, valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsellere ait 2010 yılı emlak vergisi değerinin hesabı da bu esasa göre yapılacaktır.

Arazi takdirleri, araziler için 2010 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından *her il veya ilçe için arazinin cinsi* (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanacaktır.

Takdir Komisyonlarınca hazırlanacak kararın;

- ✓ *İki örneği ilgili belediyeye,*
 - ✓ *Birer örneği defterdarlıklara (gelir müdürlükleri), vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanlıklarına,*
 - ✓ *Bir örneği ise takdirin ilgili bulunduğu il veya ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına,*
 - ✓ *Bir örneği ziraat odalarına,*
 - ✓ *Bir örneği ilgili mahalle veya köy muhtarlıklarına*
- en geç 17 Ağustos 2009 tarihine kadar tevdi edilecektir.

2009 yılında yapılacak takdir işlemleri ile ilgili olarak Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı;

- ✓ *Yukarıda belirtilen ve kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve*
- ✓ *İlgili mahalle ve köy muhtarlıkları*

onbeş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabileceklerdir. Dolayısıyla, dava açabilecek kişi ve kurumlar ile dava açma süreleri sınırlandırılmış olup, vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştay'a başvurulabilecektir.

Saygılarımızla...