

**2018 YILINDA
ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞERLERİ
BİR ÖNCEKİ YIL DEĞERLERİNİN EN FAZLA %50'Sİ ORANINDA ARTIYOR**

ÖZET : 2017 yılında, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 49'uncu maddesine göre yapılmış ve 30 Haziran 2017 tarihine kadar karara bağlanmıştır. Bu kararlardan bazılarında ilişkin ihtilaf süreci halen devam etmektedir.

7061 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23'üncü maddede 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin 2017 yılına göre en fazla % 50 oranında artması gerektiğine ilişkin düzenleme yapılmış 72 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, bu konuda açıklamalarda bulunulmuştur.

a) Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler tarafından 2017 yılında uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.

b) 2018 yılı için takdir edilen birim değerler, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşarsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 fazlası esas alınacaktır.

c) İlgili belediyelerce bu değerler esas emlak vergi değeri hesaplanacaktır. Bu işlemler 2017 yılında takdir komisyonlarınca takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

Bu işlemlerin belediyelerce re'sen yapılması gerekmektedir.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de 1319 sayılı Kanunun geçici 23'üncü maddesine göre hesaplanan değerler esas alınacaktır.

2017 yılında, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler Vergi Usul Kanunu'nun Mükerrer 49'uncu maddesine göre yapılmış ve 30 Haziran 2017 tarihine kadar karara bağlanmıştır. Bu kararlara ilişkin ihtilaf süreci halen devam etmektedir.



28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na aşağıdaki geçici 23 üncü madde eklenmiş konuyla ilgili açıklamalarımıza 10.3.2017/40 sayılı Sirkülerimizde yer verilmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 23- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.”
26.12.2017 tarihli ve 30282 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 72 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde, Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen söz konusu geçici 23 üncü madde ile ilgili konusunda açıklamalarda bulunulmuştur.

Tebliğde yer alan açıklamalar aşağıdaki gibidir.

I-Belediyelerce 2018 yılı emlak vergi değerinin hesabında yapılacak işlemler

2017 yılında, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

7061 sayılı Kanunla 1319 sayılı Kanuna eklenen geçici 23'üncü madde hükmü gereği;

- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler tarafından 2017 yılında uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.
- 2018 yılı için takdir edilen birim değerler, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 fazlası esas alınacaktır.
- İlgili belediyelerce bu değerler esas alınarak Tebliğde yer verilen açıklamalar çerçevesinde emlak vergi değeri hesaplanacaktır.

% 50 den fazla artışa ilişkin işlemler 2017 yılında takdir komisyonlarınca takdir edilen birim değerler üzerinden yapılacak olup ayrıca takdir komisyonlarınca yeni bir takdir işlemi yapılmayacaktır.

Arsa takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin arsa metrekare birim değeri geçici 23'üncü madde hükmü en fazla 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'si olacaktır.

Takdir komisyonunca 2018 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan değerlerin %50'sini aşmadığından vergi değerinin hesabında takdir komisyonunca belirlenen değer dikkate alınacaktır.

II-Takdir komisyonu kararına karşı dava açılmış olması halinde uygulama

Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine karşı açılan davalar neticesinde, mahkemelerce takdir komisyonu kararlarıyla belirlenen metrekare birim değerlerin;

- İptal edilmesi sonucu takdir komisyonları tarafından yeni bir değer belirlenmesi,
- Kısmen iptal ve kısmen tasdik edilmesi,
- Tasdik edilmesi,

halleri sonucu oluşan bu değerler 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina, arsa ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınarak emlak vergi değerleri ilgili belediyelerce bu Tebliğde açıklanan esaslar çerçevesinde hesaplanacaktır.



26.12.2017/159-4

III-2017 yılına ait birim değerin bulunmaması halinde uygulama

Arsa veya arazinin herhangi bir sebeple takdir dışı kalması veya yeni cadde ve sokak oluşması gibi nedenlerle 2017 yılına ait birim değerin bulunmaması halinde bu arsa ve araziler için 2018 yılına ilişkin takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerler esas alınacaktır.

IV-Diğer vergi, harç ve diğer mali yükümlülükleri için esas alınacak vergi değeri

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de 1319 sayılı Kanunun geçici 23'üncü maddesine göre hesaplanan değerler esas alınacaktır.

Saygılarımızla...

[“Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 72\)” tam metni için tıklayınız...>>>](#)