



2012 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER ARTIRILMIŞTIR

ÖZET : 2012 yılına emlak vergisine esas değerler yeniden değerlendirilmiştir.

I-2012 YILINDA EMLAK VERGİSİNE TARHİYATINA ESAS ALINACAK ORAN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49. maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmış olup, bu madde kapsamında birim metrekare değerleri en son 2009 yılında takdir edilmiştir.

Diğer taraftan, 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 itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır.

1319 sayılı Yasanın 29. 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 hüküm altına alınmıştır. Aynı maddenin 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, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır. **Ancak aynı maddede Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sifra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar arttırmaya yetkili kılınmıştır.**





2011 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 17 /11/2011 tarihli ve 28115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 410 Sıra No’lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 10,26 (on virgöl yirmi altı) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır..

Ancak emlak vergisi uygulamasında **2012 yılında uygulanacak artışlar, 30.12.2011 tarihli ve sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 2011/28158 Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiş ve 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 kapsamda, Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 31. 12.2011 tarihli ve 28159 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 59 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde, 2012 yılında emlak vergisi tarhiyatına esas alınacak bina, arsa ve arazi vergi değerlerine ilişkin düzenleme ve açıklamalar yapılmıştır.

II-2011 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2012 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2012 yılı vergi değerleri, 2011 yılı vergi değerlerinin bu yıla ait yeniden değerlendirme oranı olan 10,26 (on virgöl yirmi altı) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1- Mükellef (A)’nın Antalya İli, Alanya Belediyesi sınırları içindeki inşaatı 2005 yılında sona eren ve 2011 yılı vergi değeri 250.000,00 TL olan meskeninin 2012 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2011 yılına ait emlak vergi değeri	250.000,00 TL
2	2011 yılına ait yeniden değerlendirme oranı	% 10,26
3	Meskenin 2012 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	275.650,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	275.000,00 TL





III- 2012 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2012 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2009 yılında takdir edilen ve 2010 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 401 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği⁽⁵⁾ ile 2010 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%7,7/2=$) $\% 3,85$ (üç virgül seksenbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2011 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranı olan $\% 10,26$ (on yirmi altı) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2- Mükellef (B) 2011 yılında Konya İli, Karatay İlçesi sınırları içinde 900 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2010 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 100,00 TL'dir.

2010 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\% 3,85$, 2011 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise $\% 10,26$ olduğuna göre, mükellefiyeti 2012 yılında başlayacak bu mükellefin 2011 yılında satın aldığı arsanın 2012 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2010 yılından itibaren uygulanmak üzere 2009 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	100,00 TL
2	2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	$\% 3,85$
3	2011 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	103,85 TL
4	2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	$\% 10,26$
5	2012 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri $[3+(3 \times 4)]$	114,51
6	Arsanın yüzölçümü	900 m ²
7	Arsanın 2012 yılı vergi değeri (5x6)	103.059,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	103.000,00 TL





ÖRNEK 3- Mükellef (C) 2011 yılında Eskişehir İli, Odunpazarı Belediyesi sınırları içinde 1000 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2005 yılında sona ermiş olan bir işyerini satın almıştır. Betonarme karkas, 2 nci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 125 m²'dir. Bu işyeri için 2012 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 459,61 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2010 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 180 TL'dir. 2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %3,85, 2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise % 10,26 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2012 yılında başlayan bu mükellefin, işyerinin 2012 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 2012 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	459,61 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	125 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	57.451,25 TL
4	2009 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	180,00 TL
5	2011 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	% 3,85
6	2011 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	186,93 TL
7	2012 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	% 10,26
8	2012 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	206,11 TL
9	Arsanın yüzölçümü	1000 m ²
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	206.110,00 TL
11	Binanın 2012 yılı vergi değeri (3+10)	263.561,25 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	263.000,00 TL





IV-EMLAK VERGİSİ ORANLARI

EVK'nın 8 ve 18. maddelerine göre Emlak Vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	Büyük şehir ve Mücavir Alanlarda	Diğer Yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

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.

Ayrıca, 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.

V-VERGİ ÖDEME SÜRESİ

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisinin birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir.

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.

Saygılarımızla...

