

İstanbul, 27.12.2004

22.12.2004 tarih ve 25678 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 42 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2005 yılı Emlak Vergisi tarhiyatına esas alınacak bina, arsa ve arazi değerleri belirlenmiş bulunmaktadır.

Tebliğe göre, mükelleflerin 2005 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri, 2004 yılı vergi değerlerinin, 2004 yılı yeniden değerlendirme oranı olan % 11,2’nin yarısı olan 5,6 (yüzde beş virgöl altı) oranında arttırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Konuyu ayrıntılı ve örnekli olarak anlatan ve ayrıca bir açıklama gerektirmeyen sözkonusu tebliğ sirkülerimiz ekinde aynen gönderilmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

A R K A N & E R G İ N
ULUSLARARASI DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 42)
(Resmi Gazete Tarih : 22.12.2004 No: 25678)

Bilindiği gibi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun (1) 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren, her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (2) hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı belirtilmiştir. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında da, 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, 213 sayılı 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.

Bakanlığımızca, 2004 yılında uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, [341 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği](#) (3) ile % 11,2 (on bir virgül iki) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır. Bu hükümlere göre, mükelleflerin 2005 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri, 2004 yılı vergi değerlerinin % 5,6 (beş virgül altı) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır. Diğer taraftan, mükellefiyeti 2005 yılında başlayan mükelleflerin, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında, arsa veya arazinin bir önceki yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış bulunan birim metrekare değerleri % 5,6 oranında artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır. ÖRNEK: Mükellef (A) 2004 yılında Manisa İli, Merkez İlçe Belediye Sınırları içinde 1000 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu sokak için takdir komisyonunca 2001 yılından geçerli olarak takdir edilen arsa birim metrekare değeri 20 YTL' dir.

2002 yılına ait yeniden değerlendirme oranı [310 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği](#) (4) ile % 59,0 (elli dokuz virgül sıfır), 2003 yılına ait yeniden değerlendirme oranı [325 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği](#) (5) ile % 28,5, 2004 yılına ait yeniden değerlendirme oranı da 341 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile % 11,2 olarak tespit ve ilan edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2005 yılında başlayan bu mükellefin, 2004 yılında satın aldığı arsanın 2005 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Takdir komisyonunca takdir edilen metrekare birim değeri	20 YTL
2002 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 59/2=)	% 29,5
Arsanın 2002 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış birim metrekare değeri (20+(20x% 29,5)=)	25,90 YTL
2003 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 28,5/2=)	% 14,25
Arsanın 2003 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış birim metrekare değeri (25,90+(25,90x % 14,25)=)	29,59 YTL
2004 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 11,2/2=)	% 5,6
2005 yılı vergi değerine esas arsa birim metrekare değeri (29,59+(29,59 x % 5,6)=)	31,25 YTL
Arsanın 2005 yılı vergi değeri (31,25x1000 m ² =)	31.250 YTL

Tebliğ olunur.

- 1 11.08.1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 2 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 3 20.11.2004 tarihli ve 25646 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 4 08.12.2002 tarihli ve 24957 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.
- 5 04.12.2003 tarihli ve 25306 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.