

Arkan&Ergin Uluslararası  
Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

İstanbul, 23.12.2008

**54 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu  
Genel Tebliği Yayınlandı**

*DUYURU NO:2008/145*

Emlak vergisi mükelleflerinin 2009 yılına ait bina, arsa ve arazi vergi değerleri; 2008 yılı vergi değerlerinin, 2008 yılına ilişkin tespit edilen % 12 yeniden değerlendirme oranının yarısı olan % 6 (altı) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

23.12.2008 tarih ve 27089 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 54 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde; bina, arsa ve arazilerin 2009 yılındaki emlak vergi değerlerinin hesaplanmalarına ilişkin örnekler yardımıyla açıklamalar yapılmıştır.

Bilginize Sunulur.

Arkan & Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

# Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

Resmi Gazete Tarihi: 23.12.2008  
Resmi Gazete Sayısı: 27089

Maliye Bakanlığından:

## **EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 54)**

213 sayılı Vergi Usul Kanununun(1) mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değer tespitini dört yılda bir takdir edecekleri hükmüne bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca arsa ve arazi takdirleri son olarak 2005 yılında yapılmış bulunmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun(2) 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 hüküm altına alınmış olduğundan 2005 yılında yapılan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin bina, arsa ve arazi vergisi mükellefiyeti 2006 yılından itibaren başlamaktadır.

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 213 sayılı Kanun 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 Kanunun 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 değerlerinin 213 sayılı Kanun hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükmüne bağlanmıştır.

4/4/2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla(3) Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para birimi olan Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan “Yeni” ibareleri 1/1/2009 tarihinden itibaren kaldırılmış olduğundan Tebliğ, bu husus göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Öte yandan, Bakanlığımızca, 2008 yılına ait tespit edilen yeniden değerlendirme oranı, 387 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği(4) ile % 12 (oniki) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

Buna göre, mükelleflerin 2009 yılına ait bina, arsa ve arazi vergi değerleri; 2008 yılı vergi değerlerinin, 2008 yılına ilişkin tespit edilen % 12 yeniden değerlendirme oranının yarısı olan % 6 (altı) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK - 1** Mükellef (A) nın sahibi bulunduğu ve 2001 yılında inşa edilen mesken binasının 2008 yılı vergi değeri 78.000,00 YTL olup, bu binanın 2009 yılı vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

2008 yılı bina vergi değeri	: 78.000,00 YTL
2008 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 12/2=)	: % 6
Binanın 2009 yılı vergi değeri [(78.000,00+(78.000,00 x % 6) =]	: 82.680,00 TL

Diğer taraftan, mükellefiyeti 2009 yılında başlayan mükelleflerin, bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca arsa veya arazi için 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerlerinin 2006(5), 2007(6) ve 2008 yıllarına ait yeniden değerlendirme oranlarının yarısı nispetinde kümülatif olarak artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değerleri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK - 2** Mükellef (B) 2008 yılında Erzurum ili Yakutiye Belediyesi sınırları içinde 1000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini adı geçen Belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 YTL’dir.

2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranı % 7,8, 2007 yılına ait yeniden değerlendirme oranı % 7,2, 2008 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise % 12 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2009 yılında başlayan mükellefin, 2008 yılında satın aldığı arsanın 2009 yılı arazi (arsa) vergisine esas olan vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

2

Yıldız Posta Cad.  
Dedeman İş Hamı No.48, Kat.6  
34349 Gayrettepe – İstanbul  
Turkey

T +90 212 370 07 00  
F +90 212 274 63 25

## Arkan&Ergin Uluslararası Denetim ve Y.M.M. A.Ş.

Takdir komisyonunca 2005 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	: 200,00 YTL
2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,8/2 =)	: % 3,9
Arsanın 2006 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış 2007 yılına ait asgari ölçüde metrekare birim değeri [200,00+(200,00 x % 3,9) =]	: 207,80 YTL
2007 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 7,2/2 =)	: % 3,6
Arsanın 2007 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmış 2008 yılına ait asgari ölçüde metrekare birim değeri [207,80+(207,80 x % 3,6) =]	: 215,28 YTL
2008 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı (% 12/2 =)	: % 6
2009 yılı vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [215,28+(215,28 x % 6) =]	: 228,20 TL
Arsanın 2009 yılı vergi değeri (228,20 x1000 =)	: 228.200,00 TL

Tebliğ olunur.

- (1) 10/1/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
- (2) 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
- (3) 5/5/2007 tarihli ve 26513 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
- (4) 20/11/2008 tarihli ve 27060 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.
- (5) 2006 yılına ait yeniden değerlendirme oranı 28/11/2006 tarihli ve 26360 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 363 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde açıklanmıştır.
- (6) 2007 yılına ait yeniden değerlendirme oranı 17/11/2007 tarihli ve 26703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 377 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde açıklanmıştır.

Yıldız Posta Cad.  
Dedeman İş Hanı No.48, Kat.6  
34349 Gayrettepe – İstanbul  
Turkey

T + 90 212 370 07 00  
F +90 212 274 63 25