



**ARKAN & ERGİN**  
Audit, Tax, SAS  
Turkey

**İstanbul, 02.01.2012**

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

***DUYURU NO:2012/06***

31.12.2011 tarih ve 28159 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 59 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği’nde; 2012 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2012 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

Bilginize Sunulur.

Arkan & Ergin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Resmi Gazete Tarihi : 31.12.2011  
Resmi Gazete Sayısı : 28159

Maliye Bakanlığından:

## EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 59)

### 1. Giriş

2012 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2012 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

### 2. 2011 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Tespiti

Bakanlığımızca, 2011 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 410 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği<sup>(1)</sup> ile % 10,26 (on virgöl yirmi altı) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

### 3. 2012 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine Uygulanacak Oranın Belirlenmesi

213 sayılı Vergi Usul Kanununun<sup>(2)</sup> mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2009 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun<sup>(3)</sup> 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 değer takdirleri 2009 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2010 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

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 Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; 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, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, Bakanlar Kurulunun bu maddede belirtilen artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu hükme bağlanmış olup bu hüküm uyarınca hazırlanan 22/12/2011 tarihli ve 2011/2628 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı<sup>(4)</sup> ile emlak vergisi mükelleflerinin 2012 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı % 10,26 (on virgöl yirmi altı) olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

2011 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2012 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2011 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2012 yılı vergi değerinin hesabı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

### 3.1. 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 virgül 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

### 3.2. 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<sup>(5)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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+(1x2)]	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+(3x4)]	114,51
6	Arsanın yüzölçümü	900 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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

Tebliğ olunur.

- 
- (<sup>1</sup>) 17/11/2011 tarihli ve 28115 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.  
(<sup>2</sup>) 10/1/1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.  
(<sup>3</sup>) 11/8/1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.  
(<sup>4</sup>) 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.  
(<sup>5</sup>) 12/11/2010 tarihli ve 27757 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.