

SİRKÜLER (2002'44)

Emlak Vergisi Genel Tebliği Seri No:35 yayınlanmış olup, bu tebliğde;

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 4751 sayılı kanunla değiştirilen 11, 21, 29'ncu maddelerinde yapılan değişikliklerin uygulamasına ilişkin olarak açıklamalara yer verilmiştir.

I-VERGİ DEĞERİ

4751 sayılı kanunla Emlak Vergisi Kanununun 29'ncu maddesinde yapılan değişiklikle bina ve arazilerde rayiç bedel esası kaldırılmış ve anılan maddede bina ve arazi vergisinin tarhına esas alınan vergi değerinin hesabına ilişkin hususlara yer verilmiştir.

Arsa, arazi ve binaların 2002 yılı vergi değerlerinin hesaplanmasına ilişkin açıklamalar 33 seri no'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde yapılmıştır.

Mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda vergi değerinin arttırılması hususu ile ilgili vergi değerini tadil eden sebeplerle mükellefiyet tesis edilen hallerde tarhiyata esas vergi değerinin hesabında esas alınacak arsa ve arsa payı değerine ilişkin hususlar aşağıda açıklanmıştır.

1-Vergi Değerinin Mükellefiyetin Başlangıç Yılını Takip Eden Yıllarda Yeniden Değerleme Oranında Arttırılması:

Emlak Vergisi Kanununun 29'ncu maddesinin 1'nci fıkrası hükmü çerçevesinde bina, arsa ve araziler için, mükellefiyetin başlangıç yılında tespit edilen vergi değerini takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılması suretiyle tespit olunacaktır.

2002 yılında uygulanacak yeniden değerlendirme oranı 310 sıra no'lu V.U.K. Genel Tebliği ile %59 olarak tespit ve ilan edilmiştir.

Buna göre emlak vergisi mükellefleri 2003 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri 2002 yılı vergi değerlerinin %29,5 oranında arttırılmak suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Örnek 1: Mükellef (A)'nin sahibi olduğu arsanın 2002 yılı vergi değeri 10.000.000.000.-TL olup, bu arsanın 2003 yılı vergi değeri ve matrahı aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

2002 yılı Arsa Emlak Vergisi Değeri	: 10.000.000.000.-TL
2002 yılına ait Yeniden Değerleme Oranının yarısı (%59.2)	: %29.5
2003 yılı Emlak Vergisi Değeri	: 12.950.000.000.-TL
(10.000.000.000.- + 10.000.000.000.- x %29.5)	
2003 yılı Emlak Vergi Matrahı	: 12.950.000.000.-TL

Örnek 2: Mükellef (B)'nin sahip olduğu işyerinin 2002 yılına ait vergi değeri 20.000.000.000.-TL olup, bu işyerinin 2003 yılı bina vergisi vergi değeri ise aşağıdaki gibi olacaktır. Takip eden yıllara ait vergi değeri aynı esaslara göre hesaplanacaktır.

2002 yılı Bina Vergisi Değeri	: 20.000.000.000.-TL
2002 yılı Yeniden Değerleme Oranının yarısı (59/2)	: %29.5
2003 yılı Bina Vergisi Vergi Değeri (20.000.000.000.- + 20.000.000.000.- x %29.5)	: 25.900.000.000.-TL
2003 yılı bina vergisi matrahı	: 25.900.000.000.-TL

Örnek 3: Mükellef (C)'nin 2001 yılında inşa ettiği ve konut olarak kullanılan binanın 2002 yılı vergi değeri 40.000.000.000.-TL olup, vergi matrahı ise 30.000.000.000.-TL'dir. Bu konutun 2003 yılı bina vergisi değeri ve matrahı aşağıdaki gibi olacaktır. Takip eden yıllara ait vergi değeri ve vergi matrahıda aynı esaslara göre hesaplanacaktır.

2002 yılı Bina Vergisi Değeri	: 40.000.000.000.-TL
2002 yılı Yeniden Değerleme Oranının yarısı (%59/2)	: %29.5
2003 yılı Vergi Değeri (40.000.000.000.- + 40.000.000.000.- x %29.5)	: 51.800.000.000.-TL
Vergiden Muaf Tutar (51.800.000.000.- / 4)	: 12.950.000.000.-TL
2003 yılı Vergi Matrahı (51.800.000.000.- - 12.950.000.000.-)	: 38.850.000.000.-TL

Örnekte görüleceği üzere, binanın vergi değeri 51.800.000.000.-TL olup, yeni inşa edilen ve mesken olarak kullanılan binaların vergi değeri Emlak Vergisi Kanununun 5'nci maddesine göre beş yıl süreyle ¼'ü vergiden muaf bulunduğundan, binaya ilişkin vergi matrahı 38.850.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Dolayısıyla bina vergisi bu tutar üzerinden hesaplanacaktır.

2-Vergi Değerini Tadil Eden Sebeplerle Mükellefiyet Tesis Edilen Hallerde Tarhiyata Esas Vergi Değerinin Hesabında Esas Alınacak Arsa ve Arazi Payı Değeri:

4751 sayılı kanunla değişik 29'ncü maddenin üçüncü fıkrasına göre 33'ncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebepler ile (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, 213 sayılı VUK'nun mükerrer 49'ncü maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarca belirlenen arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri, 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 değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılması gerekmektedir.

Dolayısıyla mükellefiyetin başladığı yılda yapılacak bina arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas vergi değerinin hesabında, yukarıda belirtildiği şekilde arsa ve arazinin arttırılmış bulunan metre kare birim değerleri dikkate alınacaktır.

Örnek 4: Mükellef (D) 2002 yılında Bolu merkez ilçesi belediye sınırları içinde 1.000 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir.

Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca takdir edilen arsa birim metrekaresi değeri 20.000.000.-TL'dir. 2002 yılına ait yeniden değerleme oranı ise 310 sıra no'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile %59 olarak tespit ve ilan edilmiş bulunduğuna göre mükellefiyeti 2003 yılında başlayan bu mükellefin 2002 yılında satın aldığı arsanın vergi değeri aşağıdaki gibi olacaktır.

Takdir Komisyonunca Takdir Edilen Metrekare Birim Değeri	: 20.000.000.-TL
2002 yılı Yeniden Değerleme Oranının yarısı (%59/2)	: %29.5

2003 yılı Vergi Değerince Esas Arsa : 25.900.000.-TL
Metrekare Birim Değeri
(20.000.000.- + 20.000.000.- x %29.5)
Arsa'nın 2003 yılı Vergi Değeri : 25.900.000.000.-TL
(25.900.000.- x 1000 m2)

II-BİNA VE ARAZİ VERGİSİNİN TARH VE HUKUKU

Emlak Vergisi Kanununun 4751 sayılı kanunla değişik 11 ve 21'nci maddelerine göre, bina ve arazi (arsa dahil) vergileri, ilgili belediyeler tarafından aşığıda açıkladığı şekilde tarh ve tahakkuk ettirilecektir.

1)213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49'ncü maddesine göre, takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin olarak dört yılda bir defa olmak üzere takdir yapılan hallerde, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında;

2)Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba ve köyün tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerinde %25'i aşan oranda artma ve eksiltme olması durumunda da, bu bölümün (1) numaralı bendinde belirtildiği şekilde, takdir işleminin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında,

3)Emlak Vergisi Kanununun 33'ncü maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerle bildirim verilmesi icabeden hallerde, vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılın Ocak ayı içinde, vergi değerini tadil eden sebep bütçe yılının son üç ayı içinde vukubulmuş ve bildirim, vergi değerini tadil eden sebebin meydana geldiği bütçe yılını takip eden yılda verilmiş ise bildirim verilindiği tarihte,

Emlak Vergisi Kanununun 29'ncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacaktır. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılacak ve mükelleflere bir yazı ile bildirilecektir.

Yukarıda açıkladığı şekilde yapılan tarh ve tahakkuk işlemini takip eden yıllarda ise, bu tebliğin (I/1) bölümünde açıkladığı şekilde tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina ve arazi vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için otomatik olarak tahakkuk etmiş sayılacaktır.

Resmi Gazete: 28.12.2002 tarih 24977 sayı)

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TÜRKERLER
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ