

Sirküler No : 2017/08

04.01.2017, Bursa

Konu : 2017 Yılı Bina, Arsa Ve Arazi Vergisi Değerleri İle Asgari Ölçüde Arsa Ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabında Uygulanacak Oranın Belirlenmesi İle Çevre Temizlik Vergisi hk

70 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile **2017 yılına ait** emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak oran yeniden belirlenmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 9/b ve 19/b maddeleri ile Vergi Usul Kanunu'nun 49. maddesi (b) fıkrasına göre, arsa ve arazi takdirleri her 4 yılda bir yapılarak bulunan yeni değerler takip eden bütçe yılından itibaren uygulanmaktadır. 2016 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların, 2017 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2016 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2017 yılı vergi değerinin hesabına yönelik açıklamalar yapılmaktadır.

A) 2016 Yılı ve Önceki Yıllarda Mükellef Olanların 2017 Yılına Ait Emlak Vergi Değerlerinin Hesabı

Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin **2017 yılı vergi değerleri**, 2016 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranı olan **%3,83** (üç virgül seksen üç) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Örnek 1: Mükellef (A) Ankara ili, Ayaş Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2010 yılında satın almıştır. 2016 yılı emlak vergi değeri 175.000,00 TL olan meskenin 2017 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2016 yılına ait emlak vergi değeri	175.000,00 TL
2	2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı	%3,83
3	Meskenin 2017 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	181.702,50 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	181.000,00 TL

B) 2017 Yılı İtibarıyla Mükellef Olacakların Emlak Vergi Değerlerinin Tespiti

Mükellef 2017 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerlerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2013 yılında takdir edilen ve 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; Vergi

Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 441) ile 2014 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%10,11/2=$) $\%5,055$ (beş virgöl sıfır elli beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2015 yılı değerinin, Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 457) ile 2015 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%5,58/2=$) $\%2,79$ (iki virgöl yetmiş dokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2016 yılı değerinin, Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 474) ile 2016 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranı olan $\%3,83$ (üç virgöl seksen üç) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

Örnek 2: Mükellef (B) 2016 yılında Bursa ili, Mudanya ilçesi sınırları içinde 500 m² büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 190,00 TL'dir.

2014 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%5,055$, 2015 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı $\%2,79$ ve 2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı ise $\%3,83$ olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2017 yılında başlayacak bu mükellefin 2016 yılında satın aldığı arsanın 2017 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	190,00 TL
2	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%10,11/2=$)	$\%5,055$
3	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [$1+(1 \times 2)$]	199,60 TL
4	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ($\%5,58/2=$)	$\%2,79$
5	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [$3+(3 \times 4)$]	205,16 TL
6	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	$\%3,83$
7	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [$5+(5 \times 6)$]	213,01
8	Arsanın yüzölçümü	500 m ²
9	Arsanın 2016 yılı vergi değeri (7x8)	106.505,00 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	106.000,00 TL

Örnek 3: Mükellef (C) Erzincan Belediyesi sınırları içinde 400 m² arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2010 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2016 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir. Bu işyeri için 2017 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.036,43 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2014 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 75 TL'dir. 2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında

uygulanacak artış oranı %5,055, 2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %2,79 ve 2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %3,83 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2017 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2017 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 2016 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.036,43 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	124.371,60 TL
4	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	75,00 TL
5	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=)	%5,055
6	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	78,79 TL
7	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	% 2,79
8	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	215,97
9	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri	%3,83
10	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	
11	Arsanın yüzölçümü	400 m ²
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	33.632,00 TL
13	Binanın 2017 yılı vergi değeri (3+12)	158.003,60 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	158.000,00 TL

49 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği ile **1 Ocak 2017** tarihinden itibaren konutlar ile işyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi aşağıdaki tutarlara göre tahsil edilecektir.

A. Konutlara Ait Çevre Temizlik Vergisi

Konutlara ait çevre temizlik vergisi; su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına büyükşehir belediyelerinde **28 kuruş**, diğer belediyelerde **21 kuruş** olarak hesaplanacaktır.

Diğer taraftan, belediyenin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan ancak, su ihtiyacını belediyece veya büyükşehir belediyelerine bağlı su ve kanalizasyon idarelerince tesis edilmiş su şebekesi haricinden karşılayan konutlara ilişkin çevre temizlik vergisi, aşağıda yer alan ilgili tarifelerin yedinci grubunun belediye meclislerince en son intibak ettirilen derecelere ait tutarlar üzerinden tahakkuk ettirilecektir.

B. İşyerleri ve Diğer Şekilde Kullanılan Binalara Ait Çevre Temizlik Vergisi

İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi, büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyeleri dışındaki belediyelerde aşağıdaki tarifelere göre uygulanacaktır.

B.1. Büyükşehir Belediyeleri Dışındaki Belediyelerde Uygulanacak Çevre Temizlik Vergisi

Büyükşehir belediyeleri dışındaki belediyelerde uygulanacak olan çevre temizlik vergisi tarifesi aşağıda yer almaktadır.

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
1. Grup	2.600	2.000	1.600	1.400	1.200
2. Grup	1.600	1.200	1.000	800	700
3. Grup	1.200	800	700	500	400
4. Grup	500	400	300	260	200
5. Grup	300	260	180	170	140
6. Grup	170	140	90	80	60
7. Grup	60	47	33	28	21

B.2. Büyükşehir Belediyelerinde Uygulanacak Çevre Temizlik Vergisi

2464 sayılı Kanunun mükerrer 44. maddesinin beşinci fıkrasına göre, büyükşehir belediyelerinde çevre temizlik vergisi, diğer belediyelerde uygulanan çevre temizlik vergisi tutarları %25 artırılarak hesaplanacaktır. Buna göre büyükşehir belediyelerinde uygulanacak olan çevre temizlik vergisi tarifesi aşağıda yer almaktadır.

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
1. Grup	3.250	2.500	2.000	1.750	1.500
2. Grup	2.000	1.500	1.250	1.000	875
3. Grup	1.500	1.000	875	625	500
4. Grup	625	500	375	325	250
5. Grup	375	325	225	212	175
6. Grup	212	175	112	100	75
7. Grup	75	58	41	35	26

C. İndirimli Çevre Temizlik Vergisi Uygulaması

2005/9817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ekindeki Kararın 7. maddesine göre; konut, işyeri ve diğer şekilde kullanılan binalar için belirlenen tutarlar, büyükşehir belediye sınırları içinde bulunanlar hariç olmak üzere kalkınmada öncelikli yörelerdeki belediyeler ile nüfusu 5.000'den az olan belediyelerde %50 indirimli olarak uygulanacaktır.

Kalkınmada öncelikli yörelerdeki belediyeler ile nüfusu 5.000'den az olan belediyelerde bulunan konutlara ait çevre temizlik vergisi su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına 10 kuruş olarak hesaplanacak; işyeri ve diğer şekillerde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi tutarları ise aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
1. Grup	1.300	1.000	800	700	600
2. Grup	800	600	500	400	350
3. Grup	600	400	350	250	200
4. Grup	250	200	150	130	100
5. Grup	150	130	90	85	70
6. Grup	85	70	45	40	30
7. Grup	30	23	16	14	10

Bilgilerinize Sunulur.

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir

“”
