

Sirküler No : 2019/04

03.01.2019, Bursa

Konu : 2019 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri İle Çevre Temizlik Vergisi

74 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2019 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak oran yeniden belirlenmiştir.

Bu sirkülerimizde, Emlak Vergisi Kanunu'nun 9/b ve 19/b maddeleri ile VUK'nun 49/b. maddesine göre, arsa ve arazi takdirleri her 4 yılda bir yapılarak bulunan yeni değerler takip eden bütçe yılından itibaren uygulanmaktadır. 2018 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların, 2019 yılına ait emlak vergisinin tarh/tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2018 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2019 yılı vergi değerinin hesabına yönelik açıklamalar yapılmaktadır.

a- 2017 Yılı Takdirleri Nedeniyle 2018 Yılında Mükellefiyeti Başlayanların 2019 Yılı Emlak Vergi Değeri Hesabı

2017 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren yeniden başlayacaktır. Bina, arsa ve arazilerinin 2019 yılı vergi değerleri, 2018 yılı vergi değerlerinin, %11,865 oranında (yeniden değerlendirme oranının yarısı) artırılması suretiyle bulunacaktır.

Örnek 1: Mükellef (A) Yozgat ili, Aydıncık Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2010 yılında satın almıştır. 2018 yılı emlak vergi değeri 140.000,00 TL olan meskenin 2019 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2018 Yılına Ait Emlak Vergi Değeri	140.000,00 TL
2	2018 Yılına Ait Yeniden Değerleme Oranının Yarısı	11,865%
3	Meskenin 2017 Yılı Emlak Vergi Değeri [1+(1x2)]	156.611,00 TL
4	Bin Liraya Kadar Olan Kesirler Dikkate Alınmayacağından Verginin Tahakkukunda Esas Alınacak Emlak Vergi Değeri	156.000,00 TL

b- Mükellefiyeti 2019 Yılı İtibarıyla Başlayanların Emlak Vergi Değerinin Tespiti

Mükellefiyeti 2019 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa/arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek 2: Mükellef (B) 2018 yılında Iğdır Belediyesi sınırları içinde yer alan 950 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 35,00 TL'dir.

1	2018 Yılından İtibaren Uygulanmak Üzere Takdir Komisyonunca 2017 Yılında Takdir Edilen Asgari Ölçüde Arsa Metrekare Birim Değeri	35,00 TL
2	2019 Yılına Ait Asgari Ölçüde Arsa Ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabında Uygulanacak Artış Oranı (%23,73/2=)	11,865%
3	2019 Yılı Emlak Vergi Değerine Esas Asgari Ölçüde Arsa Metrekare Birim Değeri [1+(1x2)]	39,15 TL
4	Arsanın Yüzölçümü	950 M2
9	Arsanın 2019 Yılı Vergi Değeri (3x4)	37.192,50 TL
10	Verginin Tahakkukunda Esas Alınacak Emlak Vergi Değeri	37.000,00 TL

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2019 yılında başlayacak bu mükellefin 2018 yılında satın aldığı arsanın 2019 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

Örnek 3: Mükellef (C) Antalya ili, Alanya Belediyesi sınırları içinde yer alan 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2011 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2018 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m2'dir. Bu işyeri için 2019 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.308,60 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500,00 TL'dir.

1	İnşaatın Türü Ve Sınıfına Göre 2019 Yılına Ait Uygulanacak Bina Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedeli	1.308,60 TL
2	Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü	120 M2
3	Binanın Maliyet Bedeli (1x2)	157.032,00 TL
4	2018 Yılından İtibaren Uygulanmak Üzere Takdir Komisyonunca 2017 Yılında Takdir Edilen Asgari Ölçüde Arsa M2 Birim Değeri	500,00 TL
5	2019 Yılına Ait Asgari Ölçüde Arsa Ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabında Uygulanacak Artış Oranı (%23,73/2=)	11,865%
6	2019 Yılı Emlak Vergi Değerine Esas Asgari Ölçüde Arsa M2 Birim Değeri [4+(4x5)]	78,79 TL

7	Arsanın Yüzölçümü	400 M2
8	Arsanın Vergi Değeri (6x7)	223.728,00 TL
9	Binanın 2019 Yılı Vergi Değeri (3+8)	380.760,00 TL
10	Verginin Tahakkukunda Esas Alınacak Emlak Vergi Değeri	380.000,00 TL

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2019 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2019 yılı vergi değerinin tespitinde emlak (bina) vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi göz önünde bulundurulmamıştır.)

c-51 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği ile 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren konutlar ile işyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi aşağıdaki tutarlara göre tahsil edilecektir.

c-1-Konutlara Ait Çevre Temizlik Vergisi

Konutlara ait çevre temizlik vergisi; su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına büyükşehir belediyelerinde **39 kuruş**, diğer belediyelerde **29 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.

c-2. 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.

c-2.i. 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	3.500	2.700	2.200	1.900	1.690
2. Grup	2.200	1.690	1.300	1.100	980
3. Grup	1.690	1.100	980	700	550

4. Grup	700	550	400	350	270
5. Grup	400	350	240	230	190
6. Grup	230	190	120	110	84
7. Grup	84	65	45	39	29

c-2-ii. Büyükşehir Belediyelerinde Uygulanacak Çevre Temizlik Vergisi

2464 sayılı Kanunun mükerrer 44 üncü 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	4.375	3.375	2.750	2.375	2.112
2. Grup	2.750	2.112	1.625	1.375	1.225
3. Grup	2.112	1.375	1.225	875	687
4. Grup	875	687	500	437	337
5. Grup	500	437	300	287	237
6. Grup	287	237	150	137	105
7. Grup	105	81	56	48	36

c-2-iii. İndirimli Çevre Temizlik Vergisi Uygulaması

2464 sayılı Kanunun mükerrer 44/12. maddesinde, "Bakanlar Kurulu; beşinci fıkradaki tarifede yer alan bina gruplarını belirlemeye ve bu maddenin dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan tutarları yöreler, belediyelerin nüfusları ve bina grupları itibarıyla ayrı ayrı dörtte birine kadar indirmeye veya yarısına kadar artırmaya yetkilidir." hükmü yer almaktadır. Buna istinaden 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. Böylece, 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 krş 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	1.750	1.350	1.100	950	845
2. Grup	1.100	845	650	550	490
3. Grup	845	550	490	350	275
4. Grup	350	275	200	175	135
5. Grup	200	175	120	115	95
6. Grup	115	95	60	55	42
7. Grup	42	32	22	19	14

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla

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 geçmeniz önerilir. Sirkülerden kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz