

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
İhsaniye Mah. Can Sok. Pamukaslan Apt. No: 2 Kat: 6 D: 13 Nilüfer / Bursa
Tel: 0 224 240 13 29 (pbx.) 240 13 79 GSM: 0541 396 68 82

Sirküler No:2012/09

02.01.2011,Bursa

Konu: 2012 Yılı İçin Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedelleri ile emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri hk

A-58 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile ekte yer alan "2012 Yılı için Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel" yayımlanmıştır.(Ek-1)

B-59 Seri No.lu Emlak Vergisi 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 hakkında açıklamalar yer almaktadır.

1. 2012 Yılı Bina, Arsa ve Arazi Vergisi Değerleri ile Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerlerine Uygulanacak Oranın Belirlenmesi

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 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 Kanun'un 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 Kanunu'nun 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.

22/12/2011 tarihli ve 2011/2628 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 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 virgül yirmi altı) olarak tespit edilmiştir. 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.

2. 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 oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

-Mükellef (x)'nin Bursa İli, Mudanya 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. 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 değerlerinin 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 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.

- Mükellef (y) 2011 yılında Bursa İli, gemlik İlçesi sınırları içinde 1900 m² 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.

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	1.900 m ²
7	Arsanın 2012 yılı vergi değeri (5x6)	217.569,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	217.569 TL

- Mükellef (z) 2011 yılında Bursa İli, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde 1000 m² 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 250 m²'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	250 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	114.902,50 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 ²
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	321.012,50 TL

Saygılarımızla.

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

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

