82 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ

Resmi Gazete No:
32059 (2. Mükerrer)
Resmi Gazete Tarihi:
30/12/2022

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 2023 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2023 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2023 yılında uygulanacak olan 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti hususlarında açıklamalar yapmaktır.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bakanlığımızca 2022 yılı için yeniden değerleme oranı, 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 542) ile % 122,93 (yüz yirmi iki virgül doksan üç) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

(2) 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

(3) 1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) 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 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

(4) 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 değerleme 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 değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

(6) 2022 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2023 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2022 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2023 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

(7) 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, 42 nci maddede yer alan tutar ile 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu

hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle 2022 yılında mükellefiyeti başlayanların 2023 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 3- (1) 2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

(2) Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2023 yılı vergi değerleri, 2022 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgül dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Manisa ili, Akhisar Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2016 yılında satın almıştır. 2022 yılı emlak vergi değeri 950.000,00 TL olan meskenin 2023 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2022 yılına ait emlak vergi değeri	950.000,00 TL
2	2022 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı (%122,93/2 =)	%61,465
3	Meskenin 2023 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	1.533.917,50 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.533.000,00 TL

2023 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

MADDE 4- (1) Mükellefiyeti 2023 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2022 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2022 yılında Bursa ili, İnegöl Belediyesi sınırları içinde yer alan 2.000 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı % 61,465 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2023 yılında başlayacak bu mükellefin 2022 yılında satın aldığı arsanın 2023 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
2	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	322,93 TL
4	Arsanın yüzölçümü	2.000 m^2
5	Arsanın 2023 yılı vergi değeri (3x4)	645.860,00 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	645.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Samsun ili, Atakum Belediyesi sınırları içinde yer alan 600 m2 arsa

üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2012 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2022 yılında satın almıştır. Çelik karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 180 m2'dir. Bu işyeri için 2023 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 4.135,88 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 700,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı % 61,465 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2023 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2023 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 2023 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	4.135,88 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	180 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	744.458,40 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	700,00 TL
5	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	1.130,25 TL
7	Arsanın yüzölçümü	600 m^2
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	678.150,00 TL
9	Binanın 2023 yılı vergi değeri (3+8)	1.422.608,40 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.422.000,00 TL

1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

MADDE 5- (1) 2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2022 yılına ait tutarın 2022 yılı için belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgül dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle 9.967.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti

MADDE 6- (1) 2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2022 yılına ait değerlerin 2022 yılı için belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgül dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle;

9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

9.967.000 TL’yi aşan kısmı için (Binde 3)

19.936.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 14.951.000 TL’si için

14.952 TL, fazlası için (Binde 6)

19.936.000 TL’den fazla olanlar 19.936.000 TL’si için 44.862 TL,

fazlası için (Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük

MADDE 7- (1) Bu Tebliğ 1/1/2023 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 8- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

Tebliğ grubu:
- EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ