

SİRKÜLER RAPOR

FON DENETİM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A. Ş.'nin müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz. İktibas edilemez.

SİRKÜLER TARİHİ : 01 / 09 / 2020
SİRKÜLER SAYISI : 2020 / 055
SİRKÜLER KONUSU : Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 77) Hak.

01.09.2020 tarih ve 31231 sayılı Resmi Gazete nüshasında Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından konusu emlak vergisine esas olmak üzere 2021 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin tespiti olan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 77) yayınlanmış bulunmaktadır. Anılan tebliğin tam metni aşağıdadır.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
YILDIRIM BEYAZIT AKHAN

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 77)

Tarih 01 / 09 / 2020
Sayı 31231
Kapsam

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 77)

29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, binalar için vergi değerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan 29/2/1972 tarihli ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükmüne bağlanmıştır.

Bu itibarla, emlak vergisine esas olmak üzere 2021 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Tebliğ olunur.

77 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ
KANUNU GENEL TEBLİĞİ
EKİDİR

2021 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AHŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GEÇEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1230,38	1369,04	1299,71	1014,62	1114,79	1064,71	696,12	852,80	774,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	773,19	848,94	811,07	640,85	678,16	664,01	412,28	498,27	455,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	580,53	657,56	619,05	458,50	493,21	475,86	254,34	332,68	293,51	189,74	231,14	209,94	285,13	359,61	322,37	205,48	251,72	228,60	208,00	218,36	213,18	159,20	205,48	182,34	
E) BASİT	330,07	380,86	345,47	256,87	313,32	285,10	136,12	164,43	160,28	104,06	136,12	120,09	184,95	187,54	186,26	118,13	148,39	132,26	97,50	114,27	105,93	75,77	79,61	77,69	
2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1230,38	1369,04	1299,71	1014,62	1114,79	1064,71	696,12	852,80	774,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	773,19	848,94	811,07	640,85	678,16	664,01	412,28	498,27	455,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	580,53	657,56	619,05	458,50	493,21	475,86	254,34	332,68	293,51	189,74	231,14	209,94	285,13	359,61	322,37	205,48	251,72	228,60	159,20	205,48	182,34	132,35	159,20	145,76	
E) BASİT	330,07	380,86	345,47	256,87	313,32	285,10	136,12	164,43	160,28	104,06	136,12	120,09	184,95	187,54	186,26	118,13	148,39	132,26	75,77	92,40	84,69	55,20	75,77	65,49	
3) OTEL BİNALARI																									
A) LÜKS İNŞ.	3067,92	3283,98	3170,95	2555,78	2776,64	2686,20	2247,52	2469,89	2358,61	1908,67	1916,01	1711,34	2697,06	2875,12	2787,59	2206,48	2446,81	2328,55	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2201,30	2377,26	2289,28	1777,46	1952,18	1864,81	1559,13	1658,04	1606,59	1150,73	1220,08	1185,41	1800,82	2009,98	1935,29	1523,19	1697,85	1610,52	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1482,12	1591,29	1538,71	1188,01	1261,19	1224,60	961,93	1091,64	1026,79	730,50	771,87	755,19	1188,01	1333,11	1286,56	946,12	1049,27	998,20	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1154,60	1271,48	1213,63	827,02	932,38	879,70	628,05	747,50	687,78	518,87	553,55	536,21	894,01	992,78	923,39	601,00	719,22	660,11	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	164,43	201,82	183,03	122,00	159,20	140,90	308,25	386,58	347,42	106,55	236,31	216,43	-	-	-	-	-	-
4) SINEMA - TİYATRO BİNALARI																									
A) LÜKS İNŞ.	3412,84	3665,10	3539,02	2766,41	2961,31	2858,89	2508,37	2756,37	2632,37	1714,34	1975,21	1844,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2456,61	2663,19	2565,60	1983,78	2058,24	2021,06	1740,11	1850,47	1795,29	1284,28	1361,66	1322,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1654,12	1776,02	1715,37	1325,90	1407,57	1366,74	1073,99	1218,34	1145,97	824,23	861,49	842,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1288,62	1419,08	1363,86	923,03	1040,50	981,81	700,95	834,29	787,62	579,08	617,79	598,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	177,75	213,90	196,68	110,35	131,85	121,11	-	-	-	148,20	194,95	170,58	100,35	123,30	111,83	75,96	86,97	85,96	
5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI																									
A) LÜKS İNŞ.	3248,82	3464,26	3356,44	2610,91	2794,17	2702,64	2153,37	2369,02	2281,20	1629,68	1868,99	1749,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2327,46	2507,68	2417,57	1879,20	1966,24	1917,72	1642,01	1732,91	1697,46	1213,77	1287,69	1250,73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1569,50	1680,55	1625,87	1247,68	1329,34	1288,51	1016,59	1103,71	1085,15	779,35	813,31	796,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1221,50	1343,20	1282,36	874,86	990,43	932,64	685,45	788,65	727,05	546,86	591,50	576,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	163,26	197,22	180,24	108,19	124,75	113,97	-	-	-	110,83	175,63	143,23	95,49	110,83	103,16	75,53	97,07	86,30	

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GEÇEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

18) KURUTMA YERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	657,56	699,98	678,77	358,29	452,07	405,18	300,52	332,68	316,60	258,61	241,48	235,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	360,86	422,50	381,68	145,13	174,67	159,90	137,43	145,13	141,28	86,02	104,06	95,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

19) SİLOLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1500,08	1627,25	1563,67	812,91	937,50	875,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1162,30	1259,89	1211,10	580,53	657,56	619,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20) TRANSFORMATÖR BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	744,90	838,61	791,76	407,11	494,45	450,78	205,48	238,88	222,18	172,09	179,80	175,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	3276,34	3518,58	3367,46	2183,80	2408,06	2295,93	1721,44	1945,72	1833,98	1318,29	1554,89	1436,59	2379,17	2621,39	2500,28	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2240,18	2406,65	2323,42	1541,15	1670,49	1605,82	1084,31	1307,21	1196,76	667,33	853,12	760,23	1678,74	1818,11	1748,93	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1501,26	1648,90	1575,58	984,90	1030,65	1012,78	643,94	792,61	718,28	374,24	473,37	423,61	1081,54	1124,24	1102,89	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	1004,49	1122,77	1063,63	672,91	800,88	736,90	433,41	524,29	478,85	256,92	320,65	288,29	733,43	870,98	802,21	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	436,22	478,86	457,54	229,77	295,87	262,82	170,58	205,07	187,83	130,74	170,58	150,66	176,19	224,30	200,25	140,36	167,14	163,75	118,72	140,36	130,64	72,91	82,16	82,54

22) MESKEN BİNALARİ

A) LÜKS İNŞ.	3383,96	3603,62	3486,29	2007,27	2252,75	2130,51	1646,30	1897,59	1871,95	-	-	-	2681,14	2955,46	2818,30	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2236,70	2413,20	2324,95	1267,65	1382,73	1330,19	1054,18	1111,90	1083,04	694,76	728,44	711,60	1724,68	1937,47	1831,18	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1484,23	1634,98	1559,61	811,82	964,32	888,07	680,89	722,05	705,97	489,43	497,44	493,44	1113,55	1275,61	1194,58	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	1001,24	1113,55	1057,40	572,81	685,08	628,95	515,06	535,96	525,51	344,98	351,38	348,18	580,85	616,17	598,51	288,78	356,19	322,49	165,32	256,72	211,02	-	-	
E) BASİT	412,37	502,20	457,29	291,98	412,37	352,18	163,66	170,07	168,87	163,66	170,07	166,87	189,35	227,78	208,57	115,48	182,02	149,20	99,44	115,48	107,46	78,66	99,44	89,05

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AIT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR. İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK DİKKATE ALINIR.

HAFIF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILIR.)