

# SİRKÜLER RAPOR

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

**SİRKÜLER TARİHİ** : 29 / 12 / 2020  
**SİRKÜLER SAYISI** : 2020 / 090  
**SİRKÜLER KONUSU** : Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 78) Hak.

29.12.2020 tarih ve 31349 sayılı Resmi Gazete'nin 1. mükerrer nüshasında Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı) tarafından konusu 2021 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2021 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2021 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 olan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 78) yayınlanmış bulunmaktadır. Anılan tebliğin tam metni aşağıdadır.

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR**  
**YILDIRIM BEYAZIT AKHAN**

## Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 78)

**Tarih** 29 / 12 / 2020  
**Sayı** 31349 (1. Mükerrer)  
**Kapsam**

### TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

### EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (SERİ NO: 78)

#### Amaç ve kapsam

**MADDE 1 –** (1) Bu Tebliğin amacı, 2021 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2021 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2021 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, 2020 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 28/11/2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 521) ile %9,11 (dokuz virgül onbir) 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 arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2017 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 2017 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

(4) 1319 sayılı Kanununun 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 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 değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

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

(6) 1319 sayılı Kanununun 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 değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

### 2020 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2021 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

**MADDE 3 – (1)** Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2021 yılı vergi değerleri, 2020 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgül beşyüzellibeş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK 1:** Mükellef (A) Bursa ili, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2014 yılında satın almıştır. 2020 yılı emlak vergi değeri 220.000,00 TL olan meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2020 yılına ait emlak vergi değeri	220.000,00 TL
2	2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%9,11/2=)	%4,555
3	Meskenin 2021 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	230.021,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	230.000,00 TL

### 2021 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

**MADDE 4 – (1)** Mükellefiyeti 2021 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 30/11/2018 tarihli ve 30611 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 503) ile 2018 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%23,73/2=) %11,865 (onbir virgül sekizyüzaltmışbeş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, 23/12/2019 tarihli ve 30987 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 512) ile 2019 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%22,58/2=) %11,29 (onbir virgül yirmidokuz) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2020 yılı değerinin, 28/11/2020 tarihli ve 31318 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 521) ile 2020 yılına ait belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgül beşyüzellibeş) nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacaktır.

**ÖRNEK 2:** Mükellef (B) 2020 yılında Bingöl ili, Merkez ilçesi sınırları içinde 350 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 200,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,29 ve 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %4,555 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2021 yılında başlayacak bu mükellefin 2020 yılında satın aldığı arsanın 2021 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 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)]	223,73 TL
4	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
5	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	248,99 TL
6	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%9,11/2=)	%4,555
7	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	260,33 TL
8	Arsanın yüzölçümü	350 m <sup>2</sup>
9	Arsanın 2021 yılı vergi değeri (7x8)	91.115,50 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	91.000,00 TL

**ÖRNEK 3:** Mükellef (C) Nevşehir ili, Ürgüp Belediyesi sınırları içinde 400 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2012 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2020 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 120 m<sup>2</sup>'dir. Bu işyeri için 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.605,82 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 500 TL'dir.

2019 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,865, 2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %11,29 ve 2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %4,555 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2021 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2021 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 2021 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.605,82TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m <sup>2</sup>
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	192.698,40 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare 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 metrekare birim değeri [4+(4x5)]	559,33 TL
7	2020 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%22,58/2=)	%11,29
8	2020 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	622,48 TL
9	2021 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%9,11/2=)	%4,555
10	2021 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	650,83 TL
11	Arsanın yüzölçümü	400 m <sup>2</sup>
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	260.332,00 TL
13	Binanın 2021 yılı vergi değeri (3+12)	453.030,40 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	453.000,00 TL

1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

**MADDE 5** – (1) 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2020 yılına ait tutarın 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $9,11/2=$ ) %4,555 (dört virgöl beşyüzellibeş) oranında arttırılması suretiyle 5.227.000 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) 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $9,11/2=$ ) %4,555 (dört virgöl beşyüzellibeş) oranında arttırılması suretiyle

5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.227.000 TL'yi aşan kısmı için

(Binde 3)

10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için

7.842 TL, fazlası için

(Binde 6)

10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL,

fazlası için

(Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

**Yürürlük**

**MADDE 7** – (1) Bu Tebliğ 1/1/2021 tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

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