

**Sirküler No: 3232**

**Sirküler Tarihi:14.01.2021**

**KONU: 2021 YILI EMLAK VERGİ DEĞERLERİNİN TESPİTİ.**

29/12/2020 tarih ve 31349 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 9 ve 19 maddelerinde belirtilen bina, arazi, arsanın 2021 yılında emlak vergi değerlerinin tespitine ilişkin 78 Seri No'lu Genel Tebliği uyarınca yeniden belirlenmiştir.

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 2017 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

Bina, 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.

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 değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

**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 beşüzellibeş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.**

Mükellefiyeti 2021 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve 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 (%11,865) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2019 yılı değerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%11,29) nispetinde artırılmak suretiyle 2020 yılı değerinin bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%4,555) nispetinde artırılmak suretiyle 2021 yılı asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**Emlak Vergisi Kanunu'nun muafıklar başlıklı 46'ncı maddesinde;**

**Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.) değerli konut vergisinden muaftır.**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 42'inci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların bina vergi değeri 5.000.000.-TL üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olmaktadır.

2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beşüzellibeş) oranında artırılması suretiyle,

5.227.000.- TL ile 7.841.000.-TL arasında olanlar (bu tutar dahil) (Binde 3 )  
5.227.000.- TL'yi aşan kısım için

10.455.000.- TL'ye kadar (bu tutar dahil) 7.841.000.- TL'si için (Binde 6)  
**7.842.-TL** fazlası için

10.455.000.- TL'den fazla olanlar 10.455.000.- TL'si için **23.526.- TL**

Fazlası için (Binde 10)

Olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük tarihi: 01.01.2021 dir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

**Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**