

Sirküler No: 3887

Sirküler Tarihi:12.01.2023

KONU: 2023 YILI EMLAK VERGİ DEĞERLERİNİN TESPİTİ.

30/12/2022 tarih ve 32059 sayılı (2.Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 9 ve 19 maddelerinde belirtilen bina, arazi, arsanın 2023 yılında emlak vergi değerlerinin tespitine ilişkin 82 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 2021 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 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 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 2023 yılı vergi değerleri, 2022 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

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'nci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların bina vergi değeri 9.967.000.- TL üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olmaktadır.

2023 yılında uygulanacak vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle;
2022 yılı için belirlenen 6.173.000.-TL X %61,465= 3.794.000.-TL ilave edilerek (6.173.000.-TL +3.794.000.-TL =) **9.967.000.-TL** ulaşılmaktadır.

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 tarihi: 01.01.2023 dür.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.