

## **Özet Bülten**

Tarih : 08.01.2020

Sayı : 2020/9

### **Değerli Müşterimiz;**

Son günlerde mevzuatımızda meydana gelen gelişmeler, konu başlıkları itibariyle aşağıdadır.

#### **A. Konu Başlıkları;**

**-2020 Yılında Ödenecek Emlak Vergilerine Esas Değerlerin Tespitine İlişkin 76 Seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği Yayınlanmıştır.**

**-2020 Yılında Uygulanacak Çevre Temizlik Vergileri (52 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği)**

Söz konusu gelişmeleri konu başlıkları altında özetle bilgilerinize sunuyoruz.

#### **B. Konu Özetleri;**

##### **1. 2020 Yılında Ödenecek Emlak Vergilerine Esas Değerlerin Tespitine İlişkin 76 Seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği Yayınlanmıştır.**

Hazine ve Maliye Bakanlığı çıkarmış **olduğu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 76)** 2020 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2020 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti hususunda açıklamalar yapmıştır. (27.12.2019 tarih ve 30991 sayılı 2.Mükerrer R.G.)

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nun mükerrer 49/b maddesine göre, arsalara ve arazilere ait vergi değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenmektedir.

Bu hükme istinaden 2018-2021 yılları arasında uygulanmak üzere 2017 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 9/1-b uncu maddesinde bina, 19/1-b uncu maddesinde 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.

Binalara ait vergi değeri ise; Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyetlerinin, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile çarpılması suretiyle bulunan değere, bulunacak arsa veya arsa payının ilavesi suretiyle tespit edilir.

2020 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca **Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 75)** ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

Kanununun 29 maddesinin;

-İkinci 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/b uncu maddesine 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.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanununun 29/4 uncu maddesinde, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

Cumhurbaşkanı bu yetkisini kullanmadığı için, emlak vergisi mükelleflerinin 2020 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde ( $\%22,58/2=$ ) **%11,29 olarak artmıştır.**

Buna göre;

-2017 yılında yapılan takdirlere nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2018 yılından itibaren yeniden başlayan mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2020 yılı vergi değerleri,

-2019 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ( $\%22,58/2=$ ) **%11,29 oranında** artırılması suretiyle,

bulunacak tutarlar olacaktır.

**ÖRNEK 1:** Mükellef (A) Kırşehir ili, Kaman Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2013 yılında satın almıştır. 2019 yılı emlak vergi değeri 130.000,00 TL olan meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2019 yılına ait emlak vergi değeri	130.000,00 TL
2	2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%22,58/2=)	%11,29
3	Meskenin 2020 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	144.677,00 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	144.000,00 TL

-Mükellefiyeti 2020 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2017 yılında takdir edilen ve 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

**ÖRNEK 2:** Mükellef (B) 2019 yılında Eskişehir ili, Sivrihisar Belediyesi sınırları içinde yer alan 1100 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 80,00 TL'dir.

2018 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı %11,865, 2019 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı ise %11,29 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2020 yılında başlayacak bu mükellefin 2019 yılında satın aldığı arsanın 2020 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	80,00 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)]	89,49 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)]	99,59 TL
6	Arsanın yüzölçümü	1100 m <sup>2</sup>
7	Arsanın 2020 yılı vergi değeri (5x6)	109.549,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	109.000,00 TL

**ÖRNEK 3:** Mükellef (C) Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde yer alan 500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2009 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2019 yılında satın almıştır.

Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 140 m<sup>2</sup>'dir. Bu işyeri için 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 1.436,85 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2018 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 760,00 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 ise %11,29 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2020 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2020 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 2020 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.436,85 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	140 m <sup>2</sup>
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	201.159,00 TL
4	2018 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2017 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	760,00 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)]	850,17 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)]	946,15 TL
9	Arsanın yüzölçümü	500 m <sup>2</sup>
10	Arsanın vergi değeri (8x9)	473.075,00 TL
11	Binanın 2020 yılı vergi değeri (3+10)	674.234,00 TL
12	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	674.000,00 TL

## 2. 2020 Yılında Uygulanacak Çevre Temizlik Vergileri (52 Seri No.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği)

### 2.1. Konutlara Ait Çevre Temizlik Vergisi

Bilindiği gibi 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 5035 sayılı Kanunla değişik mükerrer 44/4 üncü maddesine göre konutlara ait çevre temizlik vergisi su tüketim miktarı esas alınmak ve su faturalarında gösterilmek suretiyle tahsil edilmektedir.

2019 yılı için metreküp başına büyükşehir belediyelerinde 39 kuruş, diğer belediyelerde 29 kuruş olarak uygulanan konutlara ait çevre temizlik vergisi tutarları, 01.01.2020 tarihinden itibaren **52 Seri no.lu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği** ile **büyükşehir belediyelerinde 47 kuruş, diğer belediyelerde 35 kuruş** olarak belirlenmiştir. (27.12.2019 tarih ve 30991 sayılı 2.Mükerrer R.G.)

## 2.2. İşyerleri ve Diğer Şekilde Kullanılan Binalara Ait Çevre Temizlik Vergisi

İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi, Kanun'da yazılı tarifeye göre alınmakta olup, büyükşehirlerde bu vergiler %25 artırımlı olarak uygulanmaktadır.

2020 yılı için geçerli tarife, 52 Seri no.lu Belediye Gelirleri Genel Tebliği'nde, büyükşehir belediyesi ile diğer belediyeler bakımından ayrı ayrı olmak üzere aşağıdaki gibi ilan edilmiştir.

### \*Büyükşehir Belediyeleri Dışındaki Belediyelerde Uygulanacak Olan Çevre Temizlik Vergisi;

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
1. Grup	4.200	3.300	2.600	2.300	2.000
2. Grup	2.600	2.000	1.590	1.300	1.200
3. Grup	2.000	1.300	1.200	850	670
4. Grup	850	670	490	420	330
5. Grup	490	420	290	280	230
6. Grup	280	230	147	130	100
7. Grup	100	79	55	47	35

### \*Büyükşehir Belediyelerinde Uygulanacak Çevre Temizlik Vergisi;

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
1. Grup	5.250	4.125	3.250	2.875	2.500
2. Grup	3.250	2.500	1.987	1.625	1.500
3. Grup	2.500	1.625	1.500	1.062	837
4. Grup	1.062	837	612	525	412
5. Grup	612	525	362	350	287
6. Grup	350	287	183	162	125
7. Grup	125	98	68	58	43

Tarifelerde yer alan bina gruplarına ilişkin liste 2005/9817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiş olup, aşağıdaki gibidir:

BİNA GRUPLARI	1-Öğrenci Sayısı: (Okul, yurt, kreş, dersane, kurs, eğitim, merkez, anaokulu, yuva v.b. eğitim ve öğretim faaliyeti yapılan binalar.)	2-Yatak kapasitesi: (Konaklama tesisleri ile hastahaneler ve diğer yataklı sağlık tesislerine ait binalar.)	3-Kullanım alanı (m <sup>2</sup> ): a)Her türlü yeme, içme ve eğlence yerleri.	4-Koltuk sayısı: (Sinema, tiyatro, opera, bale vb. biletle girilen koltuklu eğlence yerleri.)	5-Personel sayısı: (1, 2, 3 ve 4 üncü sıradakiler hariç, ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyetler için kullanılan binalar ile bunlar dışında kalan faaliyetlere mahsus binalar.)
I.GRUP	750'den fazla	500'den fazla	1000'den fazla	2000'den fazla	300'den fazla
II.GRUP	750-500	500-300	1000-500	2000-1500	300-200
III.GRUP	499-250	299-150	499-250	1499-1000	199-100
IV.GRUP	249-100	149-50	249-100	999-500	99-50
V.GRUP	99-50	49-20	99-50	499-250	49-10
VI.GRUP	49-20	20'den az	50'den az	249-100	9-4
VII.GRUP	20'den az	-	-	100'den az	3 ve daha az konutlar

### 2.3. İndirimli Çevre Temizlik Vergisi Uygulaması

Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 44/10 üncü maddesi ile 2005/9817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 7 nci maddesine göre, söz konusu maddenin dördüncü ve beşinci fıkralarında yer alan tutarlar (konut ve işyerlerine ait çevre temizlik vergileri); büyükşehir belediye sınırları içinde bulunanlar hariç olmak üzere kalkınmada öncelikli yörelerdeki belediyeler ile nüfusu 5000'den az olan belediyelerde %50 indirimli olarak uygulanmaktadır.

Buna göre;

-Kalkınmada öncelikli yörelerdeki belediyeler ile nüfusu 5000'den az olan belediyelerde bulunan konutlara ait çevre temizlik vergisi su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle metreküp başına 17 kuruş olarak hesaplanacak,

-İşyeri ve diğer şekillerde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi tutarları ise aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır.



Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (TL)				
	1.Derece	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
1. Grup	2.100	1.650	1.300	1.150	1.000
2. Grup	1.300	1.000	795	650	600
3. Grup	1.000	650	600	425	335
4. Grup	425	335	245	210	165
5. Grup	245	210	145	140	115
6. Grup	140	115	73	65	50
7. Grup	50	39	27	23	17

Saygılarımızla  
Hasan Zeki Süzen (YMM) – Ekrem Kayı (YMM)