**SİRKÜLER 2014/19**

**2015 Yılı İçin Geçerli Bina Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedelleri**

(64 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

1. **Vergi Değeri**

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi uyarınca;

-Arsa ve araziler için Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine (Vergi Usul Kanunu Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,

-Binalar için ise Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

1. **Vergi Değerinin Belirlenme Dönemi**

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri Vergi Usul Kanununun Mükerrer 49’ncu maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir. Nitekim 2014 ve müteakip üç yıl için geçerli olacak arsa ve arazi metrekare değerleri 2013 yılı itibariyle takdir komisyonlarınca belli edilmiş ve 2014 yılı emlak vergileri bu değerler esas alınarak tahakkuk ettirilmiştir.

1. **Binalara İlişkin Vergi Değerinin Belirlenmesi**

Binalara ilişkin vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

Bina Vergi Değeri = (m2 normal inşaat maliyeti x binanın dıştan dışa yüzölçümü)+ (kalorifer veya klima ve asansör farkı)-(aşınma payı indirimi) + (arsanın veya arsa payının m2 si x takdir edilmiş m2 asgari arsa değeri)

1. **2015 Yılında Emlak Vergisi Matrahının Tayini**

Kanunun 33’ncü maddesinde yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için tespit edilen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Bu çerçevede 2015 yılı emlak vergisi matrahlarının tayininde esas alınacak arsa, arazi ve bina değerleri, 2014 yılı vergi değerlerinin 2014 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle tespit edilecektir. Kanun’un 33’ncü maddesinde yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde 2015 yılı için geçerli olacak bina vergi değerinin hesaplanmasında, öncelikle takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan 2014 yılı arsa ve arazi birim değerleri, 2014 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılacak, daha sonra iş bu Sirkülerimize konu Tebliğ ile açıklanan bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin bu tutara ilavesi ile 2015 yılı bina vergi değerleri tespit olunacaktır. 2014 yılı için geçerli olacak yeniden değerleme oranı henüz belli değildir.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Saygılarımızla.

64 seri nolu Emlak Vergisi Genel Tebliği

http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/08/20140827-6.htm