

İstanbul, 02 Ocak 2023

MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ

NO: 2023 / 10

KONU

2023 Yılı Emlak Vergisine Esas Vergi Değerleri İle Değerli Konut Vergisine Esas Sınır ve Tarife Yeniden Belirlenmiştir.

1. 2023 Yılı Emlak Vergisine Esas Vergi Değerleri Artışları

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 en son 2021 yılında 2022 yılı için uygulanmak üzere söz konusu takdirler yapılmıştır.

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; 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.

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

Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, “*Bakanlar Kurulunun bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu*” hükme bağlanmıştır.

542 Sıra Nolu VUK Genel Tebliği ile 2022 yılı için yeniden değerlendirme oranı %122,93 olarak tespit ve ilan edilmiştir.

Buna göre 2022 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2023 yılında ödeyecekleri emlak vergisi tutarları 2022 yılına göre $(122,93/2=)$ %61,465 oranında artacaktır.

Emlak Vergisi mükelleflerinin 2023 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi m² birim değerlerinin hesabı ile ilgili açıklamalar 30 Aralık 2022 tarihli ve 2. Mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **82 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile açıklanmıştır.

2. Değerli Konut Vergisine Esas Sınır ve Tarife

7194 sayılı **“Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”** 7 Aralık 2019 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. (Bakınız, 2019/125 Sayılı Sirkülerimiz)

7194 sayılı Kanunla, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa 41. maddeden sonra gelmek eklenen 42-49. Maddelerle Değerli Konut Vergisi getirilmiş ve uygulama hükümleri düzenlenmiştir.

Bahse konu Kanun ile Getirilen Değerli Konut Vergisinin esasları 2019/128 sayılı Sirkülerimizde açıklanmıştır.

7194 Sayılı Kanunla getirilen Değerli Konut Vergisi kamuoyunda büyük tartışmalara yol açmıştır. Özellikle de vergiye esas olmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne taşınmaz değerlemeleri yapılması / yaptırılması uygulaması tartışmalarda önemli bir yer tutmuştur.

Bu tartışmaların sonucunda Değerli Konut Verisi uygulamasında erteleme ve değişiklik yapılması gündeme gelmiştir.

Konuya ilişkin değişiklikleri içeren 7221 sayılı **“Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklikler yapılması Hakkında Kanun”** 20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanmıştır.(Bakınız,2020/35 sayılı Sirkülerimiz)

Değerli Konut Vergisi hükümlerinde 7221 sayılı Kanunla aşağıdaki konularda değişiklikler yapılmıştır.(Bakınız,2020/36 sayılı Sirkülerimiz)

1. TKGM'nce Değer Tespiti Uygulamasından Vazgeçilmiş ve Değerli Konut Vergisinin Bazı Sadece Vergi Değerine Bağlanmıştır.
2. Değerli Konut Vergisi Kapsamına Giren Tek Mesken İle Birden Fazla Meskenin En Düşük Değerli Olanı Vergiden Muaf Tutulmuştur.
3. Değerli Konut Vergisinin Oranı Tarifeye Bağlanmıştır.
4. Değerli Konut Vergisi Uygulaması Bir Yıl Ertelenmiştir.

Emlak Vergisi Kanununun;

- 42.maddesinde Değerli Konut Vergisinin konusu belirlenmiş olup, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Kanunun 29. Maddesine göre belirlenen **bina vergi değeri 5.000.000.-Türk Lirasının üzerinde olanlar** değerli konut vergisine tabi tutulmuştur.
- 44. maddesinde ise Değerli Konut Vergisinin matrahı ve vergi tarifesi düzenlenmiştir.

Öte yandan emlak Vergisi 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.

2022 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar, **78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile; 2021 yılına ait tutarın 2021 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılması suretiyle **6.173.000 Türk Lirası** olarak tespit edilmiştir. Vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise 2022 için **6.173.000,-TL** ve **12.347.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu defa **82 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile** 1319 sayılı Kanununun 42. maddesine göre **2023 yılında** uygulanacak alt sınır 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(122,93/2=)$ 61,465 (Altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılmak suretiyle **9.967.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanununun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise, 2022 yılına ait değerlerin 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(122,93/2=)$ %61,465 (Altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle

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 olanların 19.936.000 TL'si için 44.862 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Anılan Tebliğ Sirkülerimiz Ekindedir.

EK: 82 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

Ecovis Değer Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., Büyükdere Cad. Neutron İş Merkezi No.119/6, 34394 Esentepe- İstanbul
Tel: +90 212 211 9901, 02, 04 Faks: +90 212 211 99 52 E-mail: info@degerymm.com.tr

ECOVIS International tax advisors · accountants · auditors · lawyers in Austria, Belgium, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, France, Germany, Great Britain, Greece, Hong Kong, Hungary, India, Ireland, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Turkey, Ukraine and USA (associated partners).
ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity.

ECOVIS Değer Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. is a Turkish Member Firm of ECOVIS International

TEBLİĞ

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

**EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 82)**

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 2023 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2023 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2023 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 2022 yılı için yeniden değerlendirme oranı, 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 542) ile % 122,93 (yüz yirmi iki virgöl doksan üç) 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 arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 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 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

(4) 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; 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 Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

(6) 2022 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2023 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2022 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2023 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

(7) 1319 sayılı Kanunun 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.

2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle 2022 yılında mükellefiyeti başlayanların 2023 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 3- (1) 2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

(2) Bu mükelleflerin 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.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Manisa ili, Akhisar Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2016 yılında satın almıştır. 2022 yılı emlak vergi değeri 950.000,00 TL olan meskenin 2023 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği

şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2022 yılına ait emlak vergi değeri	950.000,00 TL
2	2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı (%122,93/2 =)	%61,465
3	Meskenin 2023 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	1.533.917,50 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.533.000,00 TL

2023 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

MADDE 4- (1) Mükellefiyeti 2023 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin; 2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacak asgari ölçüde metrekare birim değeri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2022 yılında Bursa ili, İnegöl Belediyesi sınırları içinde yer alan 2.000 m2 büyüklüğünde bir arsa satın almış ve bu arsaya ilişkin emlak vergisi bildirimini ilgili belediyeye vermiştir. Arsanın bulunduğu cadde için takdir komisyonunca 2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı % 61,465 olarak tespit edilmiş olduğuna göre, mükellefiyeti 2023 yılında başlayacak bu mükellefin 2022 yılında satın aldığı arsanın 2023 yılı arazi (arsa) vergisine esas vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	200,00 TL
2	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	322,93 TL
4	Arsanın yüzölçümü	2.000 m ²
5	Arsanın 2023 yılı vergi değeri (3x4)	645.860,00 TL
6	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	645.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Samsun ili, Atakum Belediyesi sınırları içinde yer alan 600 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2012 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2022 yılında satın almıştır. Çelik karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 180 m2'dir. Bu işyeri için 2023 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 4.135,88 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 700,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı % 61,465 olarak tespit edildiğine göre mükellefiyeti 2023 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2023 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 2023 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	4.135,88 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	180 m ²
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	744.458,40 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	700,00 TL
5	2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%122,93/2 =)	%61,465
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	1.130,25 TL
7	Arsanın yüzölçümü	600 m ²
8	Arsanın vergi değeri (6x7)	678.150,00 TL
9	Binanın 2023 yılı vergi değeri (3+8)	1.422.608,40 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.422.000,00 TL

1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

MADDE 5- (1) 2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2022 yılına ait tutarın 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle 9.967.000 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) 2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2022 yılına ait değerlerin 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (% 122,93/2=) % 61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle;

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

MADDE 7- (1) Bu Tebliğ 1/1/2023 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

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