

İstanbul, 2 Ocak 2024

MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ**NO: 2024 / 12****KONU****2024 Yılı Emlak Vergisine Esas Vergi Değerleri İle Değerli Konut Vergisine Esas Sınır ve Tarife Yeniden Belirlenmiştir.****1. 2024 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, “*Cumhurbaşkanının bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu*” hükme bağlanmıştır.

554 Sıra Nolu VUK Genel Tebliği ile 2023 yılı için yeniden değerlendirme oranı %58,46 olarak tespit ve ilan edilmiştir.

Buna göre 2023 yılında emlak vergisi mükellefi olanların 2024 yılında ödeyecekleri emlak vergisi tutarları 2023 yılına göre $(58,46/2=)$ **%29,23 oranında** artacaktır.

Emlak Vergisi mükelleflerinin 2024 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 2023 tarihli ve 2. Mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **84 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 Müdürlüğünce 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.

2023 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, **82 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği** ile; 2022 yılına ait tutarın 2022 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılması suretiyle **9.967.000 Türk Lirası** olarak tespit edilmiştir. Vergi oranlarına

esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise 2023 için **9.967.000,-TL** ve 19.936.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Bu defa **84 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile** 1319 sayılı Kanununun 42. maddesine göre **2024 yılında** uygulanacak alt sınır 2023 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(58,46/2=)$ 29,23 (Yirmi Dokuz virgöl Yirmi Üç) oranında artırılmak suretiyle **12.880.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

2024 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ise, 2023 yılına ait değerlerin 2023 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan $(58,46/2=)$ %29,23 (Yirmi Dokuz virgöl Yirmi Üç) oranında arttırılması suretiyle

12.880.000 TL ile 19.321.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	
12.880.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
25.763.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 19.321.000 TL'si için	
19.323 TL, fazlası için	(Binde 6)
25.763.000 TL'den fazla olanların 25.763.000 TL'si için 57.975 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak tespit edilmiştir.

Anılan Tebliğ Sirkülerimiz Ekindedir.

EK: 84 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