



Sirküler Tarihi : 02.01.2023  
Sirküler No : 2023/017

## 2023 YILINDA ÖDENECEK EMLAK VERGİLERİNE ESAS DEĞERLERİN TESPİTİNE İLİŞKİN 82 SERİ NO.LU EMLAK VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ YAYIMLANMIŞTIR

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 30.12.2022 tarihli ve 32059 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde \(Seri No: 82\)](#), 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 tespiti hususunda açıklamalar yapılmıştır.

Bilindiği üzere, Emlak Vergisi Kanununun mükerrer 49/b maddesine göre, arsalar ve arazilere ait vergi değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenir. Bu hükme istinaden 2022-2025 yılları arasında uygulanmak üzere 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

Emlak Vergisi Kanununun 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.

### BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14  
Park Plaza Kat:4  
34398 Maslak/İstanbul  
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00  
Fax: +90 212 365 62 02  
e-mail: [bdo@bdo.com.tr](mailto:bdo@bdo.com.tr)  
[www.bdo.com.tr](http://www.bdo.com.tr)

*Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.*

*BDO International global ağına toplam gelirleri 2022 yılında 12,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 164'dan fazla ülkede bulunan 1.803 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 111.307 kişi çalışmaktadır.*

*Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.*

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.

2023 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca [Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 81\)](#) ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir.

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.

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 2023 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı, 2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde (% 122,93/2=) % 61,465 olarak artmıştır.

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

2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren yeniden başlamış bulunmaktadır.

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) Bursa ili, Nilüfer Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2014 yılında satın almıştır. 2020 yılı emlak vergi değeri 220.000,00 TL olan meskenin 2021 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 =)	61,47%
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

Mükellefiyeti 2023 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerleri; takdir komisyonlarınınca 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 =)	61,47%
3	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	322,93 TL
4	Arsanın yüzölçümü	2.000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 =)	61,47%
6	2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	1.130,25 TL
7	Arsanın yüzölçümü	600 m <sup>2</sup>
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

Saygılarımızla.