

2023 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER VE EMLAK VERGİSİ ORANLARI

1. Emlak Vergisi Oranları

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun, 11 inci maddesinin 1 inci fıkrasının “a” bendine göre dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında emlak vergisi tarh edilecektir. 2022 yılında vergi değeri, 2021 yılı için yeniden takdir edilen arsa değerleri ile müteakip yıllarda dikkate alınması gereken artırım oranları ve Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken belirlenen bina inşaat metrekare bedelleri dikkate alınarak belirlenecektir. Hesaplanan vergi değerine uygulanacak emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir.

	BÜYÜK ŞEHİRLERDE	DİĞER YERLERDE
Mesken	Binde 2	Binde 1
İşyeri	Binde 4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde3
Arazi	Binde 2	Binde 1

2. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 5226 sayılı Kanunla değişik 12’nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere EVK’nın 8 ve 18. maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin % 10’u nispetinde ayrıca “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı” tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

3. Vergi Oranlarının Artırımlı Uygulanacağı İller

Vergi oranının artırımlı uygulanacağı iller aşağıdaki gibidir.

BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER	
Adana	Kayseri
Ankara	Kocaeli
Antalya	Konya
Aydın	Malatya
Balıkesir	Manisa
Bursa	Mardin
Denizli	Mersin
Diyarbakır	Muğla
Erzurum	Ordu
Eskişehir	Sakarya
Gaziantep	Samsun
Hatay	Şanlıurfa
İstanbul	Tekirdağ
İzmir	Trabzon
Kahramanmaraş	Van

6360 sayılı Kanunun Geçici 1'inci maddesinin 15'inci fıkrasına göre bu Kanun ile büyükşehir olan illerin tüzel kişiliği kaldırılan köylerinde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları 31/12/2022 tarihine kadar (bu tarih dâhil) alınmaz¹.

¹ (15) Bu Kanuna göre tüzel kişiliği kaldırılan köylerde, bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre alınması gereken emlak vergisi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca alınması gereken vergi, harç ve katılım payları 31/12/2022 tarihine kadar (bu tarih dâhil) alınmaz ve 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının üçüncü bendi, 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci bendi ile beşinci bendi, 66 ncı maddesinin birinci fıkrasının beşinci bendi hükümleri 31/12/2022 (bu tarih dâhil) tarihine kadar uygulanmaya devam edilir. Bu yerlerde içme ve kullanma suları için alınacak ücret 31/12/2022 tarihine kadar (bu tarih dâhil) en düşük tarifenin % 25'ini geçmeyecek şekilde belirlenir.

4. 2022 yılında bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri

2023 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 25.08.2022 tarihli ve 31934 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 81 seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile ilan edilmiştir.

5. Arsa ve arazi metrekare birim değerleri

2021 yılında, takdir komisyonlarınca 2022 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin takdirler yapılmıştır.

Bu değerlere aşağıdaki adresten ulaşılabilir.

<https://www.gib.gov.tr/yarim-ve-kaynaklar/yayinlar/arsa-ve-arazi-asgari-metrekare-birim-degerleri>

Mükellefiyeti 2023 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında 2021 yılında takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve belirlenen bu tutarlar ile izleyen yıl(lar) yeniden değerlendirme oranının yarısının dikkate alınarak hesaplanması gerekmektedir.

2022 yılı yeniden değerlendirme oranı, 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:542) ile 2022 yılı için % 122,93 (yüz yirmi iki virgöl doksan üç) olarak tespit edilmiştir.

6. Bina veya binaların vergisinin, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaması

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamamaktadır.

Bu düzenleme, binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl süre ile uygulanmaktadır.

7. Tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır. Kısıtlamanın kaldırılması halinde, kaldırılma tarihini takip eden bütçe yılından itibaren emlak vergisi, tüm vergi değeri üzerinden ödenmektedir.

8. Vergi ödeme zamanları

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisinin birinci taksidi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikinci taksidi Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir