

2020 YILI BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ İLAN EDİLDİ

ÖZET

2020 yılında binaların emlak vergisi değerinin hesaplamalarında kullanılacak *bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri* ilan edildi.

Emlak vergisi mükellefiyeti 2019 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2020 yılında aksine bir düzenleme yapılmadığı takdirde yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılarak hesaplanacaktır.

2019 yılı içerisinde yeni bina bildirimini verenler ise 2020 yılı vergi matrahlarının hesabında arsa payına ilave olarak ilan edilen bu bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini dikkate alacaklardır.

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre bina vergisine tabidir ve bina vergisinin matrahı 29'uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeridir. Vergi değeri ise arsa birim metrekare değerleri ile metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Arsa birim metrekare değerleri dört yılda bir Vergi Usul Kanuna göre oluşturulan komisyonlar tarafından belirlenirken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, yer yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilan edilmektedir.

Bildirim Verilmesi

Emlak Vergisi Kanunu'nun 23'üncü maddesine göre, yeni inşa edilen binalar için; inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı, Emlak Vergisi Kanunu'nun 33'üncü maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde (8 numaralı fıkra hariç) değişikliğin meydana geldiği, bütçe yılı içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye "**bildirim**" verilmektedir. Bu değişikliklerin bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmesi halinde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye yapılması gerekmektedir.

Bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin ilanı

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde binalar için vergi değerinin, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları ile müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Dolayısıyla, binalar için emlak vergisi hesaplanmasına esas vergi değeri, EVK'nın 29'uncu maddesine göre, "Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile takdir olunan arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle" hesaplanan bedeldir.

EVK'nın 31'inci maddesinde "vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgilerin tüzükte" belirtileceği düzenlemesi yer almaktadır. Bu maddeye göre hazırlanan 29.02.1972 tarih ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "**Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük**", 15.3.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1.3.1972 tarihi itibarıyla

yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tüzüğe göre vergi değerinin belirlenmesinde binalar “taşıyıcı sistemlerine” göre gruplara ve “inşaat özelliklerine ” göre sınıflara ayrılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan **dört ay önce** müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.” (d) fıkrasında da, “(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

2020 yılı için bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri

2020 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, [Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 29.08.2019 tarihli ve 30873 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 75 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği](#) ile ilan edilmiştir. “2020 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”, bu sirkülerimize eklenmiştir.

Diğer taraftan, 75 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile belirlenen değerler, **2019 yılında iktisap edilecek** binalarla ilgili 2020 yılı için hesaplamalarda kullanılacak değerlerdir.

Emlak vergisi mükellefiyeti 2019 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2020 yılında aksine bir belirleme yapılmadığı takdirde bu sene Kasım ayında ilan edilecek yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılarak hesaplanacaktır.

Diğer taraftan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16 Mart 2019 tarihli ve 30716 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ](#) ile belirlenen mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, bu Sirkülerimize konu “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri”nden farklıdır.

Saygılarımızla...

[“Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği \(Seri No: 75\)” tam metni...>>>](#)

Mevzuat Sirküleri

75 SERİ NOLU EMLAK VERGİSİ
KANUNU GENEL TEBLİĞİ
EKİDİR

2020 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL

TL

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAĞIR BİNA			YIĞMA YARI KAĞIR BİNA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPİÇ VE DİĞ. BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1100,91	1224,98	1162,95	907,86	997,49	952,68	622,87	763,06	692,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	691,83	759,61	725,72	581,47	606,80	594,14	368,90	445,84	407,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	519,44	588,37	553,81	410,25	441,31	425,78	227,58	297,67	262,63	168,88	206,82	187,85	255,13	321,77	288,45	183,86	225,23	204,55	186,11	195,38	190,75	142,45	183,86	163,16	
E) BASİT	295,34	322,89	309,12	229,84	280,35	255,10	121,80	147,13	134,47	93,11	121,80	107,46	165,49	167,81	166,65	105,70	130,99	118,35	87,32	102,25	94,79	67,80	71,23	69,52	
2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARİ VS.																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1100,91	1224,98	1162,95	907,86	997,49	952,68	622,87	763,06	692,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	691,83	759,61	725,72	581,47	606,80	594,14	368,90	445,84	407,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	519,44	588,37	553,81	410,25	441,31	425,78	227,58	297,67	262,63	168,88	206,82	187,85	255,13	321,77	288,45	183,86	225,23	204,55	142,45	183,86	163,16	118,42	142,45	130,44	
E) BASİT	295,34	322,89	309,12	229,84	280,35	255,10	121,80	147,13	134,47	93,11	121,80	107,46	165,49	171,22	168,36	105,70	130,99	118,35	67,80	82,68	75,24	49,39	67,80	58,60	
3) OTEL BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	2736,15	2938,42	2837,29	2286,83	2494,47	2385,65	2011,02	2209,82	2110,42	1437,61	1624,92	1531,27	2413,26	2575,27	2494,27	1974,30	2189,16	2081,73	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	1969,67	2127,11	2049,39	1590,43	1746,74	1668,59	1395,07	1483,57	1439,32	1029,64	1091,70	1060,67	1611,15	1798,46	1704,81	1362,91	1519,19	1441,05	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1326,16	1423,85	1375,01	1063,00	1128,48	1095,74	860,71	976,77	918,74	660,79	690,65	675,72	1063,00	1192,83	1127,92	849,25	938,86	894,06	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1033,11	1137,67	1085,39	740,00	834,27	787,14	561,96	668,84	615,40	464,27	495,30	479,79	764,15	888,30	826,23	537,76	643,54	590,65	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	147,13	180,40	163,77	109,16	142,45	125,81	275,81	345,90	310,86	175,87	211,44	193,66	-	-	-	-	-	-	-
4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	3063,72	3279,52	3166,62	2475,31	2640,76	2558,04	2244,43	2468,33	2355,38	1533,95	1767,37	1650,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2198,29	2374,01	2286,15	1775,04	1841,75	1808,40	1557,01	1655,75	1606,38	1149,14	1218,38	1183,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1480,06	1589,14	1534,60	1186,38	1259,46	1222,92	960,62	1090,14	1025,38	737,50	770,84	754,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1153,02	1269,76	1211,39	825,90	931,09	878,50	627,19	746,50	686,85	518,15	552,78	535,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	159,05	191,12	175,09	98,75	117,98	108,37	-	-	-	130,82	174,44	152,63	89,79	110,33	100,06	67,96	85,87	76,92	-
5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	2906,78	3099,73	3003,26	2336,18	2500,15	2418,17	1926,78	2119,74	2023,26	1458,20	1673,22	1565,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	2082,55	2243,81	2163,18	1681,46	1750,39	1715,93	1469,23	1568,46	1518,85	1086,05	1152,19	1118,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	1404,43	1503,71	1454,07	1116,39	1189,46	1152,93	909,62	1032,31	970,97	697,37	727,73	712,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	1092,97	1201,86	1147,42	782,79	886,21	834,50	595,43	705,66	650,55	492,00	529,26	510,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	146,08	176,47	161,28	92,33	111,62	101,98	-	-	-	99,17	157,15	128,16	85,44	99,17	92,31	67,58	86,86	77,22	-

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			YIĞMA KAGIR BİNA			YIĞMA YARI KAGIR BİNA			AĞSAF BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			GECEKONDU TARZI BİNA			KERPEÇ VE DİĞ.BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
18) KURUTMA YERLERİ																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	588,37	626,32	607,35	320,59	404,50	362,55	268,90	297,67	283,29	204,55	216,05	210,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	322,89	378,04	350,47	129,86	156,29	143,08	122,97	129,86	126,42	76,97	93,11	85,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19) SİLOLAR																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1342,23	1456,02	1399,13	727,37	838,85	783,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	1040,00	1127,32	1083,66	519,44	588,37	553,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
20) TRANSFORMATÖR BİNALAR																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	666,52	750,37	708,45	364,27	442,42	403,35	183,86	213,74	196,80	153,98	160,88	157,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ																									
A) LÜKS İNŞ.	2931,59	3148,34	3039,97	1954,01	2154,67	2054,34	1540,30	1740,98	1640,64	1179,57	1391,28	1285,43	2128,82	2345,55	2237,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2004,46	2153,41	2078,94	1378,98	1494,71	1436,85	970,21	1169,66	1069,94	597,11	763,35	680,23	1502,09	1627,69	1564,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1343,29	1476,29	1409,79	890,21	922,20	906,21	576,18	709,21	642,70	334,86	423,56	379,21	967,73	1005,94	986,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	898,79	1004,63	951,71	602,10	716,61	659,36	387,80	469,12	428,46	228,99	286,91	257,95	656,25	779,33	717,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) BASİT	390,32	428,47	409,40	205,59	264,74	235,17	152,63	183,49	168,06	116,98	152,63	134,81	157,65	200,70	179,18	125,59	167,45	146,52	107,12	125,59	116,36	65,24	82,46	73,85	
22) MESKEN BİNALAR																									
A) LÜKS İNŞ.	3027,88	3228,90	3128,39	1796,05	2015,70	1905,88	1473,07	1518,96	1496,02	-	-	-	2399,02	2644,47	2521,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) 1. SINIF İNŞ.	2001,34	2159,27	2080,31	1134,26	1246,18	1190,22	943,25	994,90	968,08	621,65	651,79	636,72	1543,38	1733,60	1638,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C) 2. SINIF İNŞ.	1328,05	1462,94	1395,50	726,40	862,85	794,63	617,30	646,07	631,69	437,93	445,10	441,52	986,38	1141,38	1088,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D) 3. SINIF İNŞ.	895,88	996,38	946,13	512,54	612,99	562,77	460,86	479,56	470,21	308,68	314,41	311,55	519,79	551,33	535,53	258,39	318,71	288,55	147,92	229,71	188,82	-	-		
E) BASİT	368,98	449,36	409,17	261,26	368,98	315,12	146,44	152,17	149,31	146,44	152,17	149,31	169,43	203,81	186,62	103,33	163,67	133,50	88,98	103,33	96,16	70,38	88,98	79,68	
23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR																									
ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SINEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AIT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER %50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR. İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAM %50 ARTIRILARAK DİKKATE ALINIR.																									
HAFIF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA YARI KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.																									
NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILIR.)																									