

Seri No : 10

Tarih : 04.01.2023

**SİRKÜLER**  
**(2023/10)**

**Konu: 2023 YILINDA UYGULANACAK EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞERLER**

**ÖZET**

2023 yılına ait emlak vergisine esas değerler, bir önceki yıla göre yeniden değerlendirme nispetinin yarısı oranında % 61,465 (altmış bir virgöl dört yüz altmış beş) arttırıldı.

Tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde ayrıca "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin emlak vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunmaktadır.

Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca takdir olunan birim değerlerine binalar için, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca uygulanacağı yıldan en az dört ay önce müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu düzenlemeler kapsamında 2022-2025 yılları emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak olan arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49'uncu maddesi çerçevesinde, 30 Haziran 2021 tarihinden önce tespit edilerek karara bağlanmıştır.

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.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren ise her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun, 11 ve 21 inci maddelerine göre emlak vergisi, dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak tarh edilmektedir.

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        |

### 1-Taşınmaz Kùltür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı

2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 5226 sayılı Kanunla değişik 12’nci maddesine göre, Belediyelerin görev alanlarında kalan kùltür 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 Kùltür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı” tahakkuk ettirilmekte ve ilgili belediyece emlak vergisiyle birlikte tahsil edilmektedir.

### 2-Vergi Oranlarının Artırımlı Uygulanacağı İller

Vergi oranının artırımlı uygulanacağı iller aşağıdaki gibidir.

| BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER |         |
|-----------------------|---------|
| Adana                 | Kayseri |
| Ankara                | Kocaeli |
| Antalya               | Konya   |
| Aydın                 | Malatya |

| BÜYÜKŞEHİR OLAN İLLER |           |
|-----------------------|-----------|
| Balıkesir             | Manisa    |
| Bursa                 | Mardin    |
| Denizli               | Mersin    |
| Diyarbakır            | Muęla     |
| Erzurum               | Ordu      |
| Eskiřehir             | Sakarya   |
| Gaziantep             | Samsun    |
| Hatay                 | řanlıurfa |
| İstanbul              | Tekirdaę  |
| İzmir                 | Trabzon   |
| Kahramanmarař         | 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) alınmaz.

### 3-) 2023 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.

### 4-) 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/yardim-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.

### 5-) 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.

### 6-) 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.

### 7-) Vergi ödeme zamanları

1319 sayılı Yasanın 30'uncu maddesine göre, emlak vergisi aşağıda belirtilen tarihlerde iki taksitte ödenmektedir.

|                | Ödeme zamanı                   |
|----------------|--------------------------------|
| Birinci taksit | Mart, Nisan ve Mayıs aylarında |
| İkinci taksit  | Kasım ayında                   |

## 8-) 2023 yılı Emlak Vergisi Uygulaması

30.12.2022 tarihli ve 32059 (2.mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [82 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanununu Genel Tebliğinde](#) 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 değerleri konusunda açıklamada bulunulmuştur.

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.

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.

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.

### A) 2021 yılında yapılan takdirler nedeniyle 2022 yılında mükellefiyeti başlayanların 2023 yılına aitemlak 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) 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 aşağıdabelirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

|   |                                                                                                                |                 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Meskenin 2022 yılına ait emlak vergi değeri                                                                    | 950.000,00 TL   |
| 2 | 2022 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısı<br>(%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 |

#### B)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 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 üzeretakdir 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 <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 =)         | %61,465            |
| 6  | 2023 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]                                          | 1.130,25 TL        |
| 7  | Arsanın yüzölçümü                                                                                                                | 600 m <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    |

Söz konusu Tebliğe aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ \(SERİ NO: 82\)](#)

**Bilgilerinize sunarız.**