

T.C.  
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
Gelir İdaresi Başkanlığı

Sayı : 82673428-175.99[6650-150]- **38025**

**19/3/2021**

Konu :

**EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ**  
**SERİ NO: 2021/1**

.....**VALİLİĞİNE**  
.....**VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

**I. GİRİŞ**

1. 2021 yılı, bina, arsa ve araziler için 2022 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır. Söz konusu takdir işlemlerinin aşağıdaki esaslara göre yapılması uygun görülmüştür.
2. 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında;

*"Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.*

*Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.*

*(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 31/5/2012 tarihli ve E.2011/38, K.2012/89 sayılı Kararıyla) (...) Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir.*

*Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilân edilir.*

*Cumhurbaşkanı bu fıkra da yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir." hükmü yer almaktadır.*

**3. Arsa takdirleri;** arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziler için 2022 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce; takdir komisyonları tarafından arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanacaktır. Turistik bölgelerde, valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsellere ait 2022 yılı emlak vergisi değerinin hesabı da bu esasa göre yapılacaktır.

**4. Arazi takdirleri;** araziler için 2022 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce; takdir komisyonları tarafından her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanacaktır.

## **II. TAKDİR SÜRESİ**

1. 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, *"Takdir komisyonlarının arsalar ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalar ve araziye ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir."* hükmü yer almaktadır.

2. Bu hüküm uyarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2021 günü mesai saati bitimine kadar yapılması gerekmektedir.

## **III. KOMİSYONLARIN OLUŞUMU**

1. Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti 213 sayılı Kanun gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılacaktır.

2. Arsalar ve araziye ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

a) Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan),

b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,

c) Defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur,

ç) Tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur,

d) Ticaret odasının seçilmiş bir üye,

e) İlgili olduğu arsalara ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye,

f) İlgili mahalle veya köy muhtarından

oluşur.

**3.** Arazilere ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanununun 72 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

a) Vali (başkan),

b) Defterdar (vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanı),

c) Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü (Tarım ve Orman Bakanlığı il müdürü),

ç) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,

d) İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden

oluşur.

**4.** 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmüne göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek merkez komisyonu ise;

a) Vali veya vekâlet vereceği memur (başkan),

b) Defterdar veya vekâlet vereceği memur (vergi dairesi başkanlığı bulunan illerde vergi dairesi başkanı veya vekâlet vereceği memur),

c) Vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü,

ç) Ticaret odasının görevlendirilecek bir üye,

d) Serbest muhasebeci mali müşavirler odasının görevlendirilecek bir üye,

e) Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden

oluşur.

#### **IV. ARSALARA AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR**

**1.** Arsalar ile arsa sayılacak parsellenmemiş araziler için asgari ölçüde birim değer tespiti, arsalara ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2. Arsalara ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti, mahalleler ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziyi sınırları içinde bulunduran köyler itibarıyla yapılacaktır. Her mahalle veya köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri için ayrı ayrı değer tespit edilecektir.

3. Turistik bölgelerde, değeri emsallerine nazaran yüksek bulunan pafta, ada veya parseller müstakilen değerlemeye tabi tutulacaktır. Bu gibi yerlerde; cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler için yapılacak takdirlerin, söz konusu pafta, ada veya parsellerin dışında kalan bölümler için geçerli olacağı tabiidir.

4. Turistik bölgelerde, hangi pafta, ada veya parsellerin müstakilen değerlemeye tâbi tutulacağı ilgili valilerce tespit edilecektir.

5. Arsalara ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibarıyla yapılacaktır.

6. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri ise değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla yapılacaktır.

7. Değer bakımından farklı bölge deyimini; her mahalle veya her köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin değerlerindeki farklılıklara göre gruplara ayrılmasını ifade etmektedir.

8. Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

a) Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan (aynı veya benzer vasıfta bulunan) yerler bir bölge olarak belirlenecektir. Bu bölgelerin geniş veya dar olmasını, değerleri arasındaki farklılıklar tayin edecektir.

b) Kesin zorunluluk bulunmadıkça bu bölgelerin çok dar veya çok geniş olarak belirlenmesinden kaçınılacaktır.

c) Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planlarındaki durumu, topografik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon vb. alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınacaktır.

ç) Cadde veya sokak teşekkül etmiş bulunan yerlerde, bu cadde ve sokaklar farklı bölge olarak kabul edilecektir. Cadde veya sokakların dışında kalan yerler ise ayrıca farklı bölgelere ayrılacaktır.

d) Cadde veya sokak teşekkül etmemiş olan yerler farklı bölgelere ayrılırken, mükellefler tarafından kolayca bilinip öğrenilebilmesi bakımından bu bölgelerin tapu kayıtlarında belirlenen mevkiler veya halk arasında maruf ve meşhur olan mevkiler itibarıyla tespit edilmesine özen gösterilecektir.

e) Bu bölgeler birbirine bitişik olan arazi parçaları itibarıyla tespit edilecek, ayrı ayrı yerlerde bulunan arazi parçalarının bir bölge olarak tespiti yoluna gidilmeyecektir.

f) Tapuda kayıtlı olan ve kadastrusu yapılmış bulunan yerlerde, bu bölgelerin sınırları içinde bulunan pafta ve ada numaraları takdir komisyonu kararlarında mutlaka gösterilecek, aynı ada birden fazla farklı bölge içinde yer almayacaktır. Ancak, bir paftada bulunan arazi parçalarının (adaların) iki veya daha ziyade farklı bölgede yer alması mümkündür.

g) Kadastrusu yapılmamış olan yerlerde yapılacak değer bakımından farklı bölge tespitlerinde, bu bölgelerin mevki isimlerinin belirtilmesi yanında, varsa tabii sınırları da takdir komisyonu kararlarında gösterilecektir.

ğ) Bataklık veya kayalık gibi özellik arz eden arazilerin bulunduğu yerlerin farklı bir bölge olarak tespiti de mümkün olabilecektir.

h) Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, hâlihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır.

9. Hangi arazilerin arsa sayılacağı 11/3/1983 tarihli ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"da belirtilmiştir. Ayrıca, konuya ilişkin olarak 3/7/1984 tarihli ve 18447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 16 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde yer alan açıklamaların da dikkate alınacağı tabiidir.

10. İdari bakımdan köy sınırları içinde bulunan bazı yerler, imar uygulaması açısından belediye mücavir alanlarının içine girebilmektedir. Bu yerlerde bulunan ve "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*" uyarınca arsa sayılacak yerler için, her köy itibarıyla yukarıdaki esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılması gerekmektedir.

11. 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "*Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar*"ın 1 inci maddesinin (c) bendi uyarınca arsa sayılacak "*Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları*" ile (d) bendi uyarınca arsa sayılacak "*Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları*" için her köy itibarıyla yukarıda belirtilen esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılacaktır.

12. Yukarıda sayılanlar dışında kalan ve köy sınırları içinde bulunan mahaller için herhangi bir tespit yapılmayacaktır.

13. Asgari ölçüde arsa birim değer tespitleri, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah

Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük madde 26, 29, 30, 31, 32) yararlanılarak ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

**14.** Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından veya gayrimenkul alım satım faaliyeti yapanlardan, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

**15.** Asgari ölçüde değer tespitinde esas, her bir cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki tüm arsalar için tek bir değer tespit edilmesidir. Ancak, turistik bölgelerde valilerce tespit edilecek parseller için ayrı değer tespiti yapılabilecektir.

**16.** Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılacak takdirlerde, ilgili parsellerin takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değeri tespit edilecektir. Asgari ölçüde arsa metrekare birim değer tespitinin, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu Bölümün 8/c, 13 ve 14 üncü maddelerinde yer alan açıklamaların dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.

**17.** Bir cadde veya sokağın, birden fazla mahalle veya köy sınırları içinde yer alması halinde, söz konusu cadde veya sokakların her mahalle yahut köy sınırları içinde bulunan bölümleri için ayrı ayrı asgari ölçüde birim değer tespiti yapılacağı tabiidir.

**18.** Bir cadde veya sokağın birden çok mahallenin sınırını teşkil etmesi halinde, bu cadde veya sokak her mahalle bakımından takdire konu edilecektir.

**19.** Bir cadde veya sokağın bir tarafının bir belediyeye, diğer tarafının ise başka belediyeye ait olması halinde, farklı takdir komisyonlarınca yapılacak takdirlerde ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını en aza indirmek ve vatandaşların mağduriyetini önlemek bakımından, takdir komisyonları arasında gerekli eşgüdümün sağlanarak olabildiğince uyumsuzlukların giderilmesine çalışılacaktır.

**20.** Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerleri dört yıl süreyle (Cumhurbaşkanınca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde, vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı (Cumhurbaşkanı bu oranı yeniden değerlendirme oranının tamamı olarak belirleme yetkisine sahip bulunmaktadır.) nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre, takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2021 yılındaki) cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

**21.** Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

22. Mahalle ve köylerin sınırları, her muhtarlığın mülki idare açısından yetki ve sorumluluğunda bulunan bölge esas alınarak belirlendiğinden, bu hususa açıklık getirilmesi ve herhangi bir karışıklığa meydan verilmemesi için öncelikle bunların haritaları temin edilecek, bu sınırlar esas alınarak tespitler gerçekleştirilecektir.

23. Belediye ve mücavir alan sınırları ilgili belediyelerden öğrenilecek, bu sınırların plan ve haritalarda gösterilmesi sağlanacaktır.

24. 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki Kararın 1 inci maddesinin (c) ve (d) bentlerine göre arsa sayılacak araziye ait bilgi ve belgeler, valiliklerden temin edilecektir.

25. Her mahalle ve köy için ayrı ayrı takdir komisyonu kararı alınacak, takdir komisyonu kararlarında cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ekli listedeki (Ek:1) esaslar dikkate alınarak alfabetik sıra dâhilinde gösterilecektir.

26. Arsalara ait asgari ölçüde metrekare birim değer cetvelinin düzenlenmesine ilişkin örnek (Ek:3)'te yer almaktadır.

## **V. ARAZİLERE AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR**

1. Arazi takdirleri, arazilere ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2. Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti her il için, il veya ilçeler itibarıyla yapılacaktır. Tespitlerin il itibarıyla mı yoksa ilçeler itibarıyla mı yapılacağına, ilin tamamındaki arazinin vasıfları ve ilçeler itibarıyla gösterdiği değer farklılıkları dikkate alınarak takdir komisyonlarınca karar verilecektir.

3. Araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri her ilin tamamı veya her bir ilçe (merkez ilçeler dâhil) için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla gerçekleştirilecektir.

4. Arazi cinsinin belirlenmesinde esas alınacak özellikler aşağıdaki şekilde tespit olunacaktır.

a) Kıraç arazi: Bâriz olarak civardan yüksekte bulunan, meyilli ve sulanmayan arazidir. Yıllık yağış miktarı yeterli ve yağış dağılımı uygun olmayan düz ve düze yakın, nadas sistemiyle kültür bitkileri yetiştirilmesi mümkün olan ve sulanmayan arazi de kıraç sayılır.

b) Taban arazi: Yağışların ve akarsuların toplandığı taban konumunda (pozisyonunda) genellikle düz ve düze yakın meyilde ve iyi, kifâyetsiz ve fena drenaj şartlarındaki arazidir.

c) Sulak arazi: Kıraç ve taban arazilerden sulananlara sulak arazi denir.

5. Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespitleri, 1319 sayılı Kanunun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük Madde: 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43) yararlanılarak ilgili il veya ilçede bulunan kıraç, taban ve sulak arazi itibarıyla her arazi cinsi için bu arazi bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir. Buna ilişkin örnek (Ek:4)'te yer almaktadır.