

**Not: Asgari ölçüde metrekare birim değerlerin tespitinde ada parsel ölçüğünde belirleme hk.**

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 7118846/622.02/911992

05/05/2021

Konu : GÖRÜŞ (Parsel Bazlı Vergi Değeri Tespiti Hk.)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: a..... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30.04.2021 tarihli ve 884005 sayılı yazısı.  
b) 29.04.2021 tarihli ve 19929 sayılı yazınız.

İlgi yazılar ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayalı olarak yayımlanmış olan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün "*Arsa vergi değerlerinin takdiri*" başlıklı 3 üncü bölümünün 26 ncı maddesinde belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak arsa ve arazilerin vergi değerlerinin eşit ve adil olarak değerlendirildiği, bu değerlendirmeler sırasında 2021/1 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin dikkate alındığı, ancak cadde ve sokaklarda bulunan taşınmazların değer açısından eşit durumda olmamaları nedeni ile bazı mahallelerde ada/parsel bazlı değerlendirme yapıldığı, takdir komisyonu üyelerince yapılan bu değerlendirme konusunda tereddüt olduğu belirtilerek kanun, tüzük ve uygulamalar çerçevesinde aynı cadde ve sokak üzerinde bulunan değer açısından birbirinden farklı olan taşınmazların ada/parsel bazlı olarak nasıl değerlendirileceğine ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Vergi Değeri" başlıklı 29 uncu maddesinde "*(Değişik: 7/3/2002-4751/2 md.) Vergi değeri;*

*a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kiraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,*

*b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinde yararlanılmak suretiyle,*

*hesaplanan bedeldir.*

*Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.*

*33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.*

*(Değişik dördüncü fıkra: 16/6/2009-5904/33 md.) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.*

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.” hükmü,

Anılan Kanun’un “Vergi dairesince yapılacak işlem” başlıklı 31 inci maddesinde  
“(Değişik: 17/7/1972- 1610/21 md.)

(Birinci fıkra Mülga: 4/12/1985- 3239/141 md.)

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 bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir.

(Üçüncü ve dördüncü fıkralar Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)” hükmü,

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ün “Takdirde esas” başlıklı 26 ncı maddesinde “Arsaların vergi değeri, metrekaresi itibarıyla takdir olunur.

Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da göz önünde bulundurulur:

1-İşyerlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,

2-Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,

3-Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,

4-Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,

5-İmar ve istikamet planındaki durumu,

6-Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,

7-Topografik durumu.” hükmü,

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun takdirdir komisyonlarının kuruluşunu düzenleyen 72 nci maddesinde “(Değişik: 4/12/1985-3239/5 md.)

...

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalarla ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köyleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur.

...

b) 72 nci maddenin ikinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri (Turistik bölgelerde değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel) itibarıyla asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

c) 72 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibarıyla asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

(b) ve (c) fıkralarına göre yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümleri ile gerektiğinde bilirkişiden yararlanılır.” hükmü, “Emlak vergisine ait

*bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi” başlıklı mükerrer 49 uncu maddesinde “(Değişik: 3/4/2002-4751/1 md.)*

*a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan yönetmelik hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.*

*Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen onbeş gün içinde Danıştayda dava açabilir.*

*b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk 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 fıkroda yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.*

*...” hükmü,*

*Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 19.03.2021 tarihli ve 2021/1 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde;*

*“...*

*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.*

*...*

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

*...*

*2.Arsalara ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti, mahalleler ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye 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 devimi; 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.**

...

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

...

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

...

*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.*

...

**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.**

...

*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.***

... ” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde, takdir komisyonları tarafından arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın birim değerine göre asgari ölçüdeki arsa birim değeri takdirinin yapılacağı, turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller itibarıyla

yapılabileceği ve sonuç olarak mezkûr 2021/1 sayılı İ Genelgede de belirtildiği üzere; (a) arsalar ile ilgili olarak her mahalle için cadde ve sokak  leđine göre, (b) parsellenmemiş arazilerle ilgili olarak değer bakımından farklı bölgeler  leđine göre, değer bakımından farklı bölge deyimini mahalle veya köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerdeki değer farklılığını ifade ettiğini, (c) turistik bölgelerde olmak üzere cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanların ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller itibarıyla, asgari ölçüde arsa metrekare birim değerini takdirinin yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür