



Arsa ve Arazi Birim Değer Takdir İşlemleri Hk.

30.01.2025 -

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. Bu doğrultuda, Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 19/03/2021 tarih ve 82673428-175.99[6650-150]-38025 sayılı (EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ SERİ NO: 2021/1) iç genelgesi ile usul ve esaslar belirlenmiştir. Arsa m2 birim değerleri tespit olunur iken, 2021 yılında 100,00-TL olan bir sokak/cadde değerinin 2022 yılında uygulanmak üzere 2021 yılı değerinin altında bir değer belirlenebilir mi belirlenemez mi hususunda tereddüt hasıl olmuştur. Bu hususta görüşlerinizi arz ederiz.

Gelir İdaresi Başkanlığının 19.03.2021 tarih ve 2021/1 sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinde, 2022 yılı arsa ve arazilerin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değer tespitinde uygulanacak usul ve esaslar belirlenmiş olup;

Söz konusu İç Genelgenin “IV. ARSALARA AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR” bölümünün 20. maddesinde; asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değeri takdirlerinin, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2021 yılındaki) cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirileceği;

Yine söz konusu İç Genelgenin “V. ARAZİLERE AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR” bölümünün 7. maddesinde de; asgari ölçüdeki arazi birim değeri takdirlerinin, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2021 yılındaki) kiraç, taban ve sulak arazinin asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirileceği; asgari ölçüde arazi takdirlerinin tespitinin, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu bölümde yer alan açıklamalar çerçevesinde yapılması gerektiği, belirtilmiştir.

Buna göre, Takdir Komisyonunca 2022 yılı arazi birim değer tespiti, İ Genelgenin V. Bölümündeki esaslar doğrultusunda 2021 yılındaki birim değerler esas alınarak, yani bu değerlerin altına dşlmeyerek yapılacaktır.

Takdir Komisyonunca 2022 yılı arsa metrekare birim değerlerinin tespiti ise, İ Genelgenin IV. Bölümündeki esaslar doğrultusunda 2021 yılındaki en düşük değerli arsanın birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: etin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 ankaya ANKARA