



Sirküler Tarihi : 16.08.2024
Sirküler No : 2024/057

2025 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(85 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, EVK'nun 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine (VUK Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri VUK'nun Mük. 49 uncu maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağına toplam gelirleri 2023 yılında 14 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.776 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 115.661 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Nitekim 2022 ve müteakip üç yıl için geçerli olan arsa ve arazi metrekafe değeri takdir komisyonlarınca 2021 yılında yeniden belirlenmiş olup, 2022 yılı için belirlenen bu değeri, 2023,2024 ve 2025 yıllarında yeniden değeri oranının yarısı nispetinde artırılarak uygulanacaktır.

Cumhurbaşkanı'nın bu artış oranını sifira kadar indirme veya yeniden değeri oranına kadar artırma yetkisi vardır.

Cumhurbaşkanı bu yetkisini işbu takdir dönemi için henüz kullanmamıştır.

Binalara ilişkin vergi değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. (Bu hesaplamasının nasıl yapılacağı, 2002 yılı için hazırlanmış olduğumuz Emlak Vergisi Hesaplama Kılavuzunda detaylı olarak açıklanmıştır. Bakınız:2002/133 sayılı Sirkülerimiz.)

Bina Vergi Değeri = (m² normal inşaat maliyeti x binanın dıştan dışa yüzölçümü) + (%8 kalorifer veya klima ve %6 asansör artırımı) +- (kat veya cephe artırımı veya indirimi) - (aşınma payı indirimi) + (arsanın veya arsa payının m² si x takdir edilmiş m² asgari arsa değeri)

Kanun'un 33 üncü maddesinde yer alan vergi değeri tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değeri hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değeri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değeri aynı yıl için tespit edilen yeniden değeri oranının yarısı nispetinde arttırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekafe normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Buna göre emlak vergisine esas olmak üzere 2025 yılında uygulanacak bina metrekafe normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 85 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (16 Ağustos 2024 Tarihli ve 32634 Sayılı Resmî Gazete) ekinde ilan edilmiştir.

Tebliğ eki için lütfen [tıklayınız.](#)

Saygılarımızla.