RANDIMAN
DENETİM YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ
DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
İncirli Caddesi Yeşilada Sok.Erman Apt. B. Blok No. 2/7 Bakırköy / İSTANBUL Tel. (0-212) 570 76 45 Pbx Fax : (0-212) 570 76 47

SİRKÜLER

SAYI : 2025 /**08** İstanbul,02.01.2025

KONU : Diğer Vergilerdeki Artışlar

1. CEP TELEFONU ABONELİK TESİSİNDE ALINAN ÖZEL İLETİŞİM VERGİSİ TUTARI:

Mobil telefon aboneliğinin ilk tesisinde (iş ve hizmetlerin merkezi bir sunucu tarafından uzaktan izlenmesi ve yürütülmesine yönelik makineler arası veri aktarımına mahsus olan ve bunların yürütülmesi için zorunlu olanlar dışında sesli, görsel iletişim veya genel amaçlı internet erişimi için kullanılmayan mobil telefon aboneliğinin ilk tesisi ile operatör değişiklikleri hariç) maktu olarak alınan vergi tutarı 400 TL'sından 570 TL'na çıkarılmıştır. Yeni vergi tutarı 1/1/2025 tarihinden itibaren uygulanacaktır. (30 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete 2.Mükerrer'de yayımlanan 23 Seri No'lu Özel İletişim Vergisi Genel Tebliği)

Sözkonusu Genel Tebliğ aşağıdadır.

2. 2025 YILINA İLİŞKİN EMLAK VERGİSİ:

30 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete 2.Mükerrer'de yayımlanan 86 Seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği ile 2025 yılı emlak vergisi tutarlarının hesaplanmasına yönelik açıklamalar yapılmıştır.

Sözkonusu Genel Tebliğ aşağıdadır.

Saygılarımızla,

RANDIMAN DENETİM YEMİNLİ MALİ

MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

ÖZEL İLETİŞİM VERGİSİ GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 23)

MADDE 1- (1) 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 39 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında, "Mobil telefon aboneliğinin ilk tesisinde (iş ve hizmetlerin merkezi bir sunucu tarafından uzaktan izlenmesi ve yürütülmesine yönelik makineler arası veri aktarımına mahsus olan ve bunların yürütülmesi için zorunlu olanlar dışında sesli, görsel iletişim veya genel amaçlı internet erişimi için kullanılmayan mobil telefon aboneliğinin ilk tesisi ile operatör değişiklikleri hariç) yirmimilyon lira ayrıca özel iletişim vergisi alınır. Bu tutar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranında artırılmak suretiyle uygulanır. Hesaplanan tutarın yüzde beşini aşmayan kesirler dikkate alınmaz." hükmü yer almaktadır.

(2) 27/11/2024 tarihli ve 32735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:574) ile yeniden değerleme oranı 2024 yılı için %43,93 olarak tespit edilmiştir.

(3) Buna göre, söz konusu maktu vergi tutarı 1/1/2025 tarihinden itibaren 570,00 TL olarak uygulanacaktır.

MADDE 2- (1) Bu Tebliğ 1/1/2025 tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ
(SERİ NO: 86)

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Tebliğin amacı, 2025 yılına ait emlak (bina, arsa ve arazi) vergi değerleri ile 2025 yılında mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin ve değerli konut vergisine ilişkin olarak 2025 yılında uygulanacak olan 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti hususlarında açıklamalar yapmaktır.

Dayanak

MADDE 2- (1) 27/11/2024 tarihli ve 32735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile 2024 yılı için yeniden değerleme oranı %43,93 (kırk üç virgül doksan üç) olarak tespit ve ilan edilmiştir.

(2) 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalara ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2021 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

(3) 1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2021 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2022 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

(4) 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 değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında, 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 değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı; dördüncü fıkrasında da vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

(5) 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 değerleme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

2024 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2025 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 3- (1) Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2025 yılı vergi değerleri, 2024 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerleme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgül dokuz yüz altmış beş) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

ÖRNEK 1: Mükellef (A) Ardahan ili, Çıldır Belediyesi sınırları içinde yer alan meskeni 2021 yılında satın almıştır. 2024 yılı emlak vergi değeri 700.000,00 TL olan meskenin 2025 yılı emlak vergi değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Meskenin 2024 yılına ait emlak vergi değeri	700.000,00 TL
2	2024 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı (%43,93/2=)	%21,965
3	Meskenin 2025 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	853.755,00 TL
4	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	853.000,00 TL

2025 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 4- (1) Mükellefiyeti 2025 yılında başlayanların, mükellefiyetleri ile ilgili bina, arsa ve arazi vergisi tarhiyatına esas alınacak vergi değerinin hesabında, takdir komisyonlarınca 2021 yılında takdir edilen ve 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri; 24/11/2022 tarihli ve 32023 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 542) ile 2022 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının

yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 (altmış bir virgül dört yüz altmış beş) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2023 yılı değerinin, 25/11/2023 tarihli ve 32380 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 554) ile 2023 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%58,46/2=) %29,23 (yirmi dokuz virgül yirmi üç) nispetinde artırılması suretiyle bulunacak 2024 yılı değerinin, Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 574) ile 2024 yılına ait belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgül dokuz yüz altmış beş) nispetinde artırılmak suretiyle dikkate alınacaktır.

ÖRNEK 2: Mükellef (B) 2024 yılında Antalya ili, Muratpaşa ilçesi sınırları içinde 900 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 üzere takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir.

2022 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı %61,465, 2023 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı %29,23 ve 2024 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı ise %21,965 olduğuna göre, mükellefiyeti 2025 yılında başlayacak bu mükellefin 2024 yılında satın aldığı arsanın 2025 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	600,00 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)]	968,79 TL
4	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2=)	%29,23
5	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	1.251,97 TL
6	2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%43,93/2=)	%21,965
7	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	1.526,97 TL
8	Arsanın yüzölçümü	900 m^2
9	Arsanın 2025 yılı vergi değeri (7x8)	1.374.273,00 TL
10	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	1.374.000,00 TL

ÖRNEK 3: Mükellef (C) Karabük ili, Eskipazar Belediyesi sınırları içinde 600 m2 arsa üzerinde inşa edilen ve inşaatı 2017 yılında sona ermiş olan bir işyerini 2024 yılında satın almıştır. Betonarme karkas, 1 inci sınıf olan inşaatın dıştan dışa yüzölçümü 300 m2'dir. Bu işyeri için 2025 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli 7.550,48 TL'dir. Arsanın bulunduğu cadde için 2022 yılında uygulanan asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 128,00 TL'dir.

2023 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %61,465, 2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı %29,23 ve 2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı ise %21,965 olarak tespit edildiğine göre, mükellefiyeti 2025 yılında başlayan bu mükellefin işyerinin 2025 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 2025 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	7.550,48 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	300 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	2.265.144,00 TL
4	2022 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2021 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	128,00 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)]	206,68 TL
7	2024 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%58,46/2=)	%29,23
8	2024 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	267,09 TL
9	2025 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%43,93/2=)	%21,965
10	2025 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	325,76 TL

	[8+(8x9)]	
11	Arsanın yüzölçümü	600 m^2
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	195.456,00 TL
13	Binanın 2025 yılı vergi değeri (3+12)	2.460.600,00 TL
14	1.000 liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	2.460.000,00 TL

1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın tespiti

MADDE 5- (1) 2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2024 yılına ait tutarın 2024 yılı için belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgül dokuz yüz altmış beş) oranında arttırılması suretiyle 15.709.000 Türk lirası olarak tespit edilmiştir.

1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti

MADDE 6- (1) 2025 yılında uygulanacak olan, 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2024 yılına ait değerlerin 2024 yılı için belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%43,93/2=) %21,965 (yirmi bir virgül dokuz yüz altmış beş) oranında arttırılması suretiyle;

15.709.000 TL ile 23.564.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)
15.709.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)
31.421.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 23.564.000 TL'si için
23.565 TL, fazlası için (Binde 6)
31.421.000 TL'den fazla olanlar 31.421.000 TL'si için 70.707 TL,
fazlası için (Binde 10)
olarak tespit edilmiştir.

Yürürlük

MADDE 7- (1) Bu Tebliğ 1/1/2025 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 8- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.