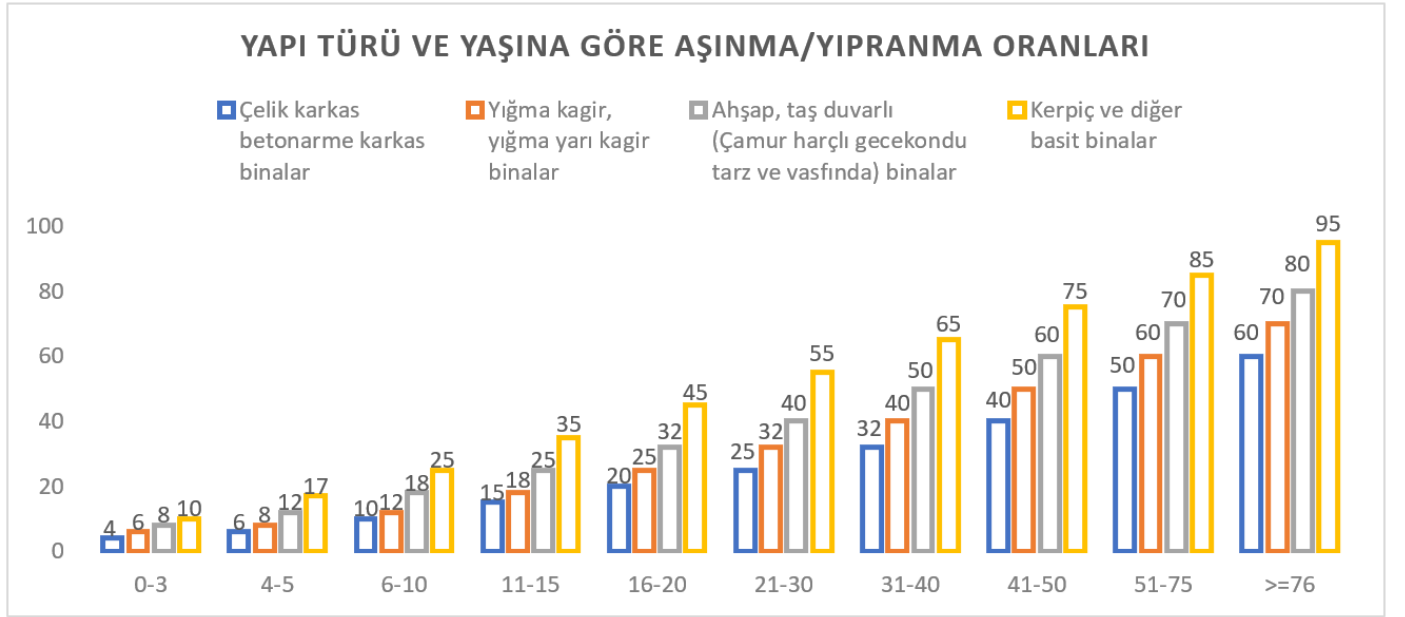


YILLARA GÖRE BİNA AŞINMA (YIPRANMA) PAYLARI (ORANLARI)

EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Madde 23 – (Değişik: 25.10.1982-8/5525 K.) Eski binaların yeniden yapılması haline göre [19 uncu maddenin dördüncü fıkrası](#) hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden aşağıda gösterilen oranlarda aşınma payı düşülür:

AŞINMA / YIPRANMA PAYLARI / ORANLARI (%)				
Bina Yaş Aralığı	Çelik karkas betonarme karkas binalar	Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	Ahşap, taş duvarlı (Çamur harçlı gecekondular tarz ve vasfında) binalar	Kerpiç ve diğer basit binalar
0-3	4	6	8	10
4-5	6	8	12	17
6-10	10	12	18	25
11-15	15	18	25	35
16-20	20	25	32	45
21-30	25	32	40	55
31-40	32	40	50	65
41-50	40	50	60	75
51-75	50	60	70	85
>=76	60	70	80	95



Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:

Madde 19 – Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur.

Binanın maliyet bedeli, 20'nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve bunun %20 si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır.

Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır.

Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23'nc madde hükümlerine göre hesaplanacak **aşınma payı** düşülür.

Yeniden inşa edilme deyimi, binanın **aynı** malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek **benzer vasıftaki** bir binanın yapılmasını ifade eder.

Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini, devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.

Inşaat maliyet bedelinin hesaplanması:

Madde 20 – Inşaat maliyet bedeli, **binanın dıştan dışa yzlcm** ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur.

(Değişik: 25.10.1982-8/5525 K.) Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme sresinin başlangıcından dört ay önce yapılır.

Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için **ayrıca %6** oranında ilave yapılır.

Zemin ve asansrdn yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz.

Maliyet bedelinden yapılacak indirimler:

Madde 21 – Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20'nci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre %10-15, zemin katlar için %3, dördüncü katlar için %2, beşinci katlar için %3, altıncı ve daha yukarı katlar için %4 oranında indirim yapılır.

Katlar, yapı ruhsatıyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir.

Maliyet bedeline yapılacak ilaveler:

Madde 22 – 19 ve 20'nci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda **ilaveler yapılır:**

a) n cephede bulunan binalar için **%5-10,**

n cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.

b) Ticari, sınıai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için %15-25, birinci katlar için %10-15 ve ikinci katlar için %5-10.