

İNŞAAT SINIFLARI-YAPILARDA YIPRANMA PAYLARI

A- İNŞAAT SINIFLARI

7/3995 sayılı "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük" hükümlerine göre binalar kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre sınıflandırılmıştır.

Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:

I- Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

- 1) Konutlar,
- 2) İşyerleri,
- 3) Özellik gösteren diğer yapılar.

Binaların inşaat nevelerine göre ayrımı:

II- Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevelerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

1) Çelik karkas binalar: Sistemin, temel, kolon, kiriş, döşeme gibi taşıyıcı aksamı çelik imalattır. Duvarları Prefabrik veya dolgu duvardır.

2) Betonarme karkas binalar: Sistemin, temel, kolon, kiriş döşeme gibi taşıyıcı aksamı betonarme imalattır. Duvarları, biriket veya tuğla dolgudur.

3) Yığma kâgir binalar: Duvarları taşıyıcıdır. Malzeme olarak duvarda taş, dolu tuğla ve biriket kullanılmakta döşemeler betonarmedir.

4) Yarı yığma kâgir binalar: Duvarları taşıyıcıdır, yer yer betonarme kiriş ve kolon gibi taşıyıcılarla duvarları takviye edilmiştir.

5) Ahşap binalar: kâgir temele oturan bu binanın bütün elemanları ahşaptır.

6) Çamur harçlı taş duvarlı binalar: Bu tür binaların temeli ve duvarları çamur harçlı ve kalın taş duvarlıdır. Üstleri Ağaç + odun + saman ve çamur karışımıyla örtülmüştür, tek katlıdır.

7) Gecekondu tarzı binalar: Bu binalar denetimin olmadığı gece saatlerinde yapılan binalardır. Kaçak yapıldığı için bu işler gece olmaktadır. Kaçak yapabilmek için zaman yönünden rahatsa betonarmede olabilmektedir. Plan ve projersiz olarak kaçak yapıldığı için genellikle tuğla, biriket ve ahşap yapılmaktadır.

8) Kerpiç ve diğer binalar: Duvarları kalın olarak kerpiçten yapılmakta döşemeleri tamamen ahşap veya ahşap + odun + çamurda; olmaktadır.

III- Binalar aşağıdaki sınıflara ayrılır:

- 1) Lüks inşaat,
- 2) Birinci sınıf inşaat,
- 3) İkinci sınıf inşaat,
- 4) Üçüncü sınıf inşaat,
- 5) Basit inşaat.

Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır.

İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.

B- YIPRANMA PAYLARI

İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. Metrekare normal inşaat bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve ilan olunur. Eski binaların inşaat maliyet bedeli ise; binanın yeniden inşa edilmesi haline göre bulunacak inşaat maliyet bedelinden "Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel"de gösterilen oranlarda aşınma payı düşülerek bulunur.

Herhangi bir binanın yıpranma payını saptamak için Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvelde yer alan gruptan ve cetvelde gösterilen gruptan ve yaş kademelerinden uygun yüzde oranını almak yeterlidir. Örneğin; Betonarme - Karkas sistemde ve 16-20 yaş arası binanın yıpranma payı oranı %20'dir. Yaşı 31-40 arasında Kerpiç-Basit Binanın yıpranma payı oranı ise %65 olacaktır.

C- AMORTİSMAN ORANLARI

Amortisman veya eski terimle itfa:

- a) Borcun birden veya parti parti ödemelerle kaldırılması,
- b) Anonim şirket hisse senetlerinin (itibari kıymetlerinin) şirket kazancından ayrılan parayla paydaşlara ödenmesi.
- c) Sınai işletmede aşınma payının kâr ve zarar hesabına geçirilerek indirilmesi, aşınma payının ayrılması.
- d) Maliyede: Borcun vadesindeki faizleriyle birlikte toplamı olan miktarın taksitle ödenmesi anlamındadır. Yıpranma Payı ile Amortisman, aynı konularda aynı anlama gelmektedir. Ancak, Tüzükteki yıpranma payları nisbetleri ile daha geniş kapsamlı amortisman cetveli nisbetleri farklıdır. Ancak amortisman cetvellerin-

deki nisbetler gelir vergisi bakımından uygulanmaktadır. Tüzükteki yıpranma payları ise emlak vergisi için değerlendirmede ve genellikle bina değerlendirilmesinde ve istimlak işlerindeki bina değerlendirilmesinde uygulanmaktadır.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine Göre
Amortisman Nispetleri

GENEL TABLO

Amortisman
nisbeti
%

I- BİNALAR:

- a) Ticari, sınai, zirai, mesleki işletmelerin idare binaları ile sağlık ve sosyal hizmetlerinde kullandıkları binalar, ticarethane, muayenehane, yazıhane, banka, sigorta, pansiyon, otel, okul, hamam, banyo binaları, tiyatro ve benzeri eğlence yerleri, depo, ardiye, kapalı spor sahaları binaları, spor sahalarındaki tribünler ve benzerleri hizmetlere tahsis olunan sair binalar, ikamete mahsus ev, apartman ve emsali binalar:

Beton, kârgir, demir, çelik	2
Yarı kârgir, yarı ahşap	3
Ahşap, kerpiç	4
Galip malzemesi saç, çinko, teneke	6
Muvakkat barakalar, inşaat şantiye binaları, mevsimlik faaliyette bulunan sinema, gazino ve emsali yerlerdeki cam veya ahşap tesisler ile benzeri binalar	6
Galip malzemesi cam olan binalar (Ser, depo ve tesisler) ve benzerleri	5
Sarnıçlar ve benzerleri	2

b- Fabrika, Atölye, istasyon, terminal, garaj, hangar, kantar dairesi, kazan dairesi, pompa, dairesi, elektrik santral binaları ile emsali hizmetlere mahsus binalar:	
Beton, kargir, demir, çelik	4
Yarı kargir	5
Ahşap	6
Kerpiç	8
II- İSKELELER, RIHTIMLAR, HAVUZLAR:	
Beton, kargir	5
Demir, çelik	6
Ahşap	10
Havuz (Sabit ve yüzer)	2
Rampa	10
III- YOLLAR:	
Demiryolu (Ray, traves ve küçük bağlantı malzemesi dâhil)	4
Dekovil hattı	6
Beton ve asfalt yol	6
Parke yol	10
Adi şose ve adi kaldırım	12
IV- KÖPRÜLER:	
Beton, kârgir, çelik	6
Ahşap	12
V- KANALLAR VE SETLER:	
Takviyeli	10
Takviyesiz	20
VI- İHATA DUVARLARI, BENDLER, REGÜLATÖRLER, KUYU VE HAVUZLAR:	
a- Su kuyuları, drenajlar, arteziyenler, arteziyen depoları, su havuzları	4
b- İhata duvarları, bendler, regülatörler	6

YIPIRANMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL *

İnşaatın Nev'i	0-3		4-5		6-10		11-15		16-20		21-30		31-40		41-50		51-75		75 ve daha	
	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%
Çelik Karkas-Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60										
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70										
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80										
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95										

* 2.12. 1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

BİNA İNŞAAT SINIFLARININ TESBİTİNE DAİR CETVEL*

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
DİŞ DUVARLAR	Mermer, çini, bakır kaplamalı.	Tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.	Tarık siva, ahşap kaplamalı.	Normal çimentolu siva, serpmeye, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.	Sivasız veya çamur sıvalı.
ÇATI ÖRTÜSÜ	Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı.	Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bütün emdirilmiş plak kaplamalı (ondulin, eternit vb.).	Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.	Basit ahşap, saz ve benzeri.
TAVAN	2'den fazla odası gizli işkandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.).	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.	Sade düz sıvalı siva üzerine alçı korniş.	Sade düz sıvalı siva.	Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.
İÇ DUVARLAR	2'den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama.	2'den fazla odası yağlı boya yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.	1 veya 2 odası plâstik veya yağlı boya, kağıt kaplama.	Kireç harçlı siva ve kireç badana	Çamur siva ve badana.
TABAN (DÖŞEME)	2'den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı.	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.	Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri.	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama	Toprak, çok basit tahta ve diğer gayrifenni malzeme kaplamalı.

* 15.12.1982 tarihli Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
MERDİVENLER	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.
PENCERELER	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve pancurlu.	Metal ve sert ağaç doğrama normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu.	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli.	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.	Basit tahta çerçevesi ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli.
KAPILAR	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel aksamlı (otomatik kontrol vb.)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa ve kanatlı.	Ahşap presli ve basit metal.	Kasası cam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir.	Gayri fenni malzemeli.
BANYO VE WC	Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri aksamlı banyo, aynı vasıflarda WC.	Sirli ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC.	Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.	Mozaik, fayans kaplamalı, küveysiz, klozetiz banyo, aynı vasıflarda WC.	Basit WC'li ve yıkanma yeri.
İSTİTMA	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, sıcak sulu.	Kaloriferli, sobalı.	Ocaklı veya sobalı.