

Değerli Konut Vergisi Başlıyor!

7194 Sayılı Kanun ile 1319 sayılı **Emlak Vergisi Kanununda** yapılan düzenleme ile; Türkiye sınırları içinde bulunan ve emlak vergisine esas bina vergi değeri **5 milyon TL** ve bu tutarı aşan “**mesken**” nitelikli taşınmazlardan ' “**Değerli Konut Vergisi**” alınması öngörülmüştür. 7194 sayılı Kanunla yapılan bu düzenlemeler uyarınca, 2020 yılından itibaren Değerli Konut Vergisi yürürlüğe girecekken, daha sonra **7221** sayılı **Kanunla** yapılan değişiklik ve Emlak Vergisi Kanununa eklenen **geçici 24. madde** hükmü ile değerli konut vergisine ilişkin **mükellefiyetin 2021 yılının başından itibaren başlaması** ve 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyannamenin verilmemesi, anılan yıla vergi tahakkuk ettirilmemesi kabul edilmiştir. Dolayısıyla, değerli konut vergisinin ilk uygulaması **2021** yılından itibaren başlayacaktır.

Keza konuyla ilgili **Uygulama Genel Tebliği** de 15 Ocak 2021 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Anılan düzenlemeler çerçevesinde “**Değerli Konut Vergisi**” şöyle olacaktır:

1- Verginin Konusu, Vergi Değeri Ve Mesken Nitelikli Taşınmaz Kavramı:

Türkiye sınırları içinde bulunan **mesken** nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri **2020** yılında **5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar** değerli konut vergisine tabi olacaktır. (*Ancak, aşağıda açıklandığı üzere, değerli konut vergisi mükellefiyeti anılan tutarın aşıldığı yılı takip eden yıldan itibaren başlayacağı için bu tutarın aşılması halinde 2021 yılında mükellefiyet başlayacak ve vergiye esas alınacak matrahlar da aşağıda belirtilen ve 2021 yılı vergilemesinde uygulanacak olan matrah tutarları olacaktır. Başka bir deyişle; 2020 yılında 5.000.000 TL'nin üzerinde olan meskenler vergileme kapsamına girmekle birlikte, 2021 yılı için vergilemeye esas alınacak **asgari matrah 5.227.000 TL** olacağı için, vergi değeri bu tutarın altında kalanlar vergilenmeyecektir.*)

Değerli konut vergisi uygulamasında "**mesken nitelikli taşınmaz**" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade etmektedir. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında **filen kullanım durumuna** da bakılır.

2- Matrah ve Nispet:

Verginin matrahı, Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesi hükmüne göre belirlenen “**bina vergi değeri**” olacaktır. (*Vergi değeri; Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek **bina metrekare normal***

inşaat maliyetleri ile Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için takdir olunan birim değerlere göre tespit edilecek arsa payı toplamından oluşur.)

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri **2021 yılı** için;

- 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (**Binde 3**)

- 7.841.001 TL ile 10.455.000 TL arasında olanlar (**Binde 6**)

- 10.455.001 TL'yi aşanlar (**Binde 10**)

oranında vergilendirilecektir. (Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınacaktır.)

(Not: Kanun maddesinde yer alan tutarlar her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılmakta ve bu artış hesaplanırken 1.000 TL'ye kadar olan kesirler dikkate alınmamaktadır.2020 yılı yeniden değerlendirme oranı % 9,11 olarak belirlenmiş olup, yukarıdaki tutarlar bu oranın yarısı dikkate alınarak artırılmış hesaplanmış olup, Tebliğde verilen tutarlar bu orana göre hesaplanmamış, tahmini yeniden değerlendirme oranı baz alınarak hesaplanmıştır. Dolayısıyla, vergilemeye esas olacak tutarlar anılan Tebliğdekiler değil, yukarıda yer alan tutarlar olacaktır.)

3- Verginin Beyanı, Ödeme Süresi Ve Ödeme Yeri:

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların **maliki**, varsa **intifa hakkı sahibi**, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza **malik gibi tasarruf edenler** ödeyecektir. (Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olacaklardır. Elbirliği mülkiyette ise, malikler vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır.)

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri tutarını (Emlak Vergisi Kanununun **42. maddesindeki tutarı**) (2020 yılında 5.000.000 TL'yi 2021 yılında 5.227.000 TL'yi) aştığı tarihi,

b) Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sona erdiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erecektir.

Mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, **mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu** Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili **vergi dairesine**, mükellefler tarafından, anılan Tebliğin ekinde yer alan (Ek 1A) **1 No.lu** "Değerli Konut Vergisi Beyannamesi" ile **beyan edilecektir**. Beyannameler

verilirken mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (*beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin*) gösteren belge de beyannameye eklenecektir.

Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahipleri), bu taşınmazların tamamı için anılan Tebliğ ekinde yer alan Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak **tek beyanname** vereceklerdir.

Aynı beyanname beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilecektir.

Gelir veya **kurumlar vergisi** yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini **bağlı buldukları** bu **vergi dairelerine** vereceklerdir.

Beyanname, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 2020 yılı için 5.000.000 TL'yi aştığı yılı **takip eden yılın (2021 yılının) Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar (2021 yılında 22 Şubat günü sonuna kadar) verilecek** ve vergi, yetkili vergi dairesince **yıllık olarak** tarh ve tahakkuk edilecektir. (*Müteakip yıllar için de mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilecek ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk edilecektir.*)

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi, 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilecektir.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebileceklerdir. (*Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise anılan Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılacaktır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilecektir.*) Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilecek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisi ödenecektir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilecektir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın **şubat** ve **ağustos aylarının sonuna kadar** iki eşit taksitte **ödeneciktir**.

4- Vergiden Muafiyet:

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden **muaf** olacaktır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli **tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı** (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil). Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanacaktır. *(Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, anılan Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.)*

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.

ç) **Esas faaliyet konusu bina inşası olanların** işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dahil) *(bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması halleri hariç).*

5- Diğer Hususlar:

Öte yandan, yukarıda açıklanan değerli konut vergisi kapsamına giren mesken niteliğindeki taşınmaz için, aynı zamanda, **emlak vergisi de ödeneciktir**.

Emlak vergisi belediyelerin gelirleri arasında yer almasına rağmen, tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olacak ve bundan belediyelere pay verilmeyecektir.