

18.01.2021

## SİRKÜLER (2021'12)

**Konu:** 7194 Sayılı Kanunla 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununa Eklenen Değerli Konut Vergisi uygulaması.

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği yayımlanmış olup, bu tebliğde;

7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun: 30 ila 37'inci maddeleriyle 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa aşağıda belirtilen maddeler eklenmiş olup, bu maddelerde değeri 5 milyon TL'yi aşan ve birden fazla konutu olan kişilere ait mesken nitelikli konutlar için Değerli Konut Vergisi Uygulaması ihdas edilmiş olup, ilk beyan uygulaması **20 Şubat 2021** tarihine kadar gayrimenkulün bulunduğu Vergi Dairesine beyan edilmesi ve tahakkuk eden vergi iki taksit halinde ilk taksiti Şubat ayı, ikinci taksiti ise Ağustos ayının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmesi gerekmektedir. Takip eden yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak 20 Şubat günü sonuna kadar Değerli Konut Vergisi Beyannamesi verilmesi ve verginin ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunması ve kanında belirtildiği dönemlerde ödenmesi gerekmektedir.

2020 yılında Türkiye sınırları içinde birden fazla meskeni bulunan şahısların mesken nitelikli taşınmazlarından Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'ncü maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanların, 2021 yılından itibaren değerli konut vergisi beyannamesi vermesi gerekmektedir.

Buna göre, mükellefler mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın Şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilmesi ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tahakkuk eden verginin iki eşit taksitte ödenmesi gerekmektedir. Değerli Konut Vergisi Beyannamesi birden fazla nitelikli mesken, bulunan şahıslar tarafından her yıl meskenin adresinin bulunduğu vergi dairesine tebliğin ekinde yer alan beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

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) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.

Tek meskeni olanlara veya birden fazla meskeni olup bir tanesine değerli konut vergisi istisnası uygulanabilmesi için tebliğin ekinde yer alan taahhütnamenin meskenin bulunduğu yerdeki vergi dairesine tevdi edilmesi gerekmektedir.

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

Değerli Konut Vergisi beyanı dolayısıyla tahakkuk eden verginin ödenmesi gerekmektedir, ancak yıl içinden nitelikli meskenini 1 Ocak ile 20 Şubat tarihleri arasında elden çıkartılması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannamesi ve tahakkuk edecek verginin tamamını ödemek zorundadır. Bu gayrimenkulü alan ise takip eden yıldan itibaren durumuna göre göre değerli konut vergisi beyanını iktisabı takip eden yıldan itibaren yapması gerekecektir.

**Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muafır.** Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

**1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 44'ncü maddesinde, değerli konut vergisinin matrahı ve nispeti maddesindeki, matrah tutarları 2020 yılı için belirlenen **yeniden değerlendirme oranının yarısı ile (2020 yılı için %9,11/2= %4,55) artırılmaları, keza aynı kanunun 29'ncü maddesinde, emlak vergisi değeri, yeniden değer tespitinin yapılmadığı yıllarda emlak vergisi değerleri, bir önceki yılda belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı (2021 yılı için %4,55) oranında artırılarak emlak vergisi değeri tespit edilmektedir.** Tebliğdeki örneklerde; değerlendirme oranları yaklaşık oranlar esas alınarak hesaplamalar yapılmıştır.**

**“Emlak Vergisi Kanununun 42'nci ile 44'ncü maddedeki tutarlar 2021 yılı için; %4,55 oranında artırılarak uygulanması gerekmektedir. Artırılmış tutarlar şöyledir:**

**2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanununun 42. maddesinde yer alan tutar; 2020 yılına ait tutarın (5.000.000 TL), 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranında arttırılması suretiyle **5.227.000 TL** olarak tespit edilmiştir.**

**Emlak Vergisi Kanunu'nun “Matrah ve nispet” başlıklı 44. maddesinde yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının tespiti 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanununun 44. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranında arttırılması suretiyle aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.**

<b>Taşınmazın değeri</b>	<b>Oran</b>
5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'nı aşan kısım için	Binde 3
10.455.000 TL'na kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.842.000 TL'sı için 7.842 TL, fazlası için (7.841.000 - 5.227.000 x 3 = 7.842 TL)	Binde 6
10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'sı için 23.526 TL, fazlası için (7.842 + 10.455.000 - 7.841.000 x 6= 23.526 TL)	Binde 10

Tebliğde; Değerli Konut Vergisinin hesaplanması ve her yıl beyan uygulamasıyla ilgili örneklere yer verilmiştir.

(Resmi Gazete: 15.01.2021 tarihli 31365 sayılı)

Söz konusu tebliğ ile ekinde yer alan beyanname ile taahhütnamelere aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/01/20210115-2.htm>

“07.120219 tarihli 30971 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan; 7194 Sayılı Kanun ile eklenen ve 7221 sayılı kanunla değiştirilen Değerli Konut Vergisiyle alakalı güncel maddelerin yer aldığı; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun Değerli Konut Vergisiyle İlgili maddeleri;

7194 sayılı kanunla 30 ila 37’inci maddeleriyle eklenen ile 7221 sayılı kanunla bu maddelerde yapılan değişikliği ihtiva eden; 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununa Değerli Konut Vergisi başlığıyla (42- 44-45-46-47-48’nci maddeler) eklenmiş olup, söz konusu maddelerin metinleri bilgi amaçlı aşağıdadırlar.

### **“Değerli Konut Vergisi**

#### **Konu:**

MADDE 42- Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan (7221 sayılı Kanunun 16’ncı maddesinin a bendi ile değişen ibare Yürürlük; 20.02.2020) 29’ncü maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının (\*) üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

#### **“Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:**

**MADDE 43-** Bu madde 7221 sayılı kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.

#### **“Matrah ve nispet:**

**MADDE 44-** Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42’nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil  
5.000.000 TL’yi aşan kısmı için , (Binde 3)

10.000.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil)  
7.500.000 TL’si için 7.500 TL fazlası, (Binde 6)

10.000.001 TL’yi fazla olanlar 10.000.00 TL’si için,  
22.500 TL fazlası için, (Binde 10)

oranında vergilendirilir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.

42’nci maddede yer alan tutar ile ikinci fıkrada yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

hükümlerine göre belirlenen **yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır**. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir

“Mükellefiyet:

**MADDE 45-** Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42’nci maddede belirtilen tutarı aştığı (\*) tarihi,
- b) 33’ncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

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

“Muaflıklar:

**MADDE 46-** Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

- a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
- b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında uygulanır.
- c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (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 dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç).”

“Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri:

**MADDE 47-** Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42'nci maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

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

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

Bu Kanunun 37'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.”

“Değerli konut vergisi hasılatı:

**MADDE 48-** Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.”

“Yetki:

**MADDE 49-** Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47'nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir .”

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TÜRKERLER Bağımsız Denetim  
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.