



No : 2021-004
Tarih : 21.01.2021
Konu : Değerli Konut Vergisi Uygulaması Başladı!

Müjde! Nur topu gibi bir verginiz oldu. 2 yıldır herkes konuştu, yazdı çizdi, toplam 25bin konutu ilgilendiren bütçede 400 küsur milyon TL etkisi/katkısı olacak bir vergi için şimdiden çok esaslı sorularımız ve sorunlarımız oldu. Önce yasal altyapısına bakalım sonra da uygulama ve detaylarını aktaralım.

Değerli Konut Vergisi, 07 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7194 sayılı Kanunla vergi sistemimize dahil olmuş ve büyük çaplı tartışmaları da beraberinde getirmiş yeni bir vergi türüdür. Yapılan yoğun itirazlar üzerine daha uygulanamadan 1 yıl ertelenerek yeni bir düzenlemeye gidilmiş olup, 20 Şubat 2020 tarihinde Resmî Gazete’de yayınlanan 7221 sayılı yasa ile tartışma konusu olan düzenlemeler büyük ölçüde değiştirilmiştir.

Son olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 15 Ocak 2021 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan “Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği” ile vergi hayatımıza giren bu yeni değerli konut vergisinin nasıl uygulanacağına dair usul ve esaslar belirlenerek akıllardaki soru işaretleri giderilmeye çalışılmıştır.

Değerli Konut Vergisinin Konusu Nedir?

- Verginin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 2021 yılı için **5 milyon 227 bin Türk lirasını** aşan mesken nitelikli taşınmazlar oluşturmakta olup, birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalar vergilendirme safhasında her bağımsız bölüm için ayrı ayrı değerlendirilecektir.
- Tebliğde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanı sıra fiili kullanım durumuna da bakılacağı belirtilmiştir. Bu şekilde tapu kaydında iş yeri olarak belirtilen bir mesken fiili durumda ev olarak kullanılıyor ise vergiye tabii olacaktır. Tapu kayıtlarında ev olarak geçen meskenin fiili olarak iş yeri şeklinde kullanılması durumunda ise yine ilgili mesken ev olarak değerlendirilip vergiye tabi olacaktır.

Mükellefi Kimdir?

- Değerli Konut Vergisini mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler olup, paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında, elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.
- Mesken niteliğinde tek taşınmazı bulunanlar, taşınmazın değeri her ne olursa olsun bu vergiden muaf tutulmuşlardır.



- Esas faaliyet konusu bina inşası olanlar, ilk satışa, devir ve temlike konu edemedikleri konutları için vergiden muaf tutulmuş olup, bu konutların kiralanması veya sair suretle kullanılması halinde verginin mükellefi olurlar.

Matrah Nasıl Belirlenir?

- Vergi değeri, emlak vergisine tabi değer olup, söz konusu tutarlar taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyelerce tespit edilir.
- 2021 yılında uygulanacak değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazların alt ve üst sınırları [78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği](#) ile, 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranında artırılması suretiyle;

5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.227.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için

7.842 TL, fazlası için (Binde 6)

10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL,

fazlası için (Binde 10-yani % 1)

olarak tespit edilmiştir.

Beyannameler ne zaman ve nereye verilecektir?

- Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın **Şubat ayının 20'nci** günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.
- Bu yıl 20 Şubat tarihi hafta sonuna denk geldiği için **22 Şubat 2021** tarihine kadar beyannamenin verilmesi mümkündür.
- Birden fazla değerli konut vergisine tabi taşınmaza sahip olan mükellefler bu taşınmazların tamamı için tek beyanname verebilecek olup ([Ek-1A](#)) **en düşük değerli** meskenleri muafiyet kapsamında olacağı için beyannameye dahil edilmeyecek ve bu meskene ait bilgiler tebliğ ekinde yer alan ([Ek 2A](#)) formu ile bildirilecektir.
- Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunanlar ise Değerli Konut Vergisi beyannamelerini bağlı buldukları vergi dairelerine verebileceklerdir.
- Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 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 gönderilecektir.
- Beyan üzerine tahakkuk eden vergi, Şubat ve Ağustos aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenebilecektir.
- Değerli konut vergisine tabi olan konut nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina emlak vergisi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli değerli konut vergisi için esas alınan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından



tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilecek ve ilgili yıla ilişkin olarak beyanname verilmeyecektir.

Yukarıda kısaca özetlemiş olduğumuz Değerli Konut Vergisi uygulamasını kapsamlı bir örnek ile açıklayacak olur isek;

Örnek: Mükellef (E)'nin kendine ait mesken nitelikli 2 adet taşınmazı ve 1 adet 4 ortaklı bir taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2021 yılı bina vergi değeri 5.220.000 TL, ikinci taşınmazın 2021 yılı bina vergi değeri 8.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2021 yılı bina vergi değeri 12.500.000 TL'dir. Bu durumda Mükellef (E)'nin ödeyeceği değerli konut vergisi tutarı ne kadardır?

- Bu örneğimizde; mükellef (E)'ye ait mesken nitelikli birinci taşınmaz 2021 yılı bina vergi değerinin altında kaldığından verginin konusuna girmemektedir.
- Mesken nitelikli ikinci taşınmaz ise, verginin konusuna giren en düşük değerli taşınmaz olması sebebiyle vergiden muaf edilmiş olup, tebliğde belirtilen (Ek-2A) bildiriminde bulunması gerekmektedir.
- Mesken nitelikli üçüncü taşınmaz ise paylı mülkiyet olduğundan dolayı 2021 yılında uygulanacak tutarlar dikkate alınarak vergi şu şekilde hesaplanacaktır:
- Paylı mülkiyet olduğu için 4 nolu satırda kişi başına düşen vergi tutarı gösterilmiştir.

1	2021 yılı binanın vergi değeri	12.500.000 TL
2	Değerli Konut Vergisi Oranı	Bina vergi değerinin 10.455.000 TL'si için 23.526 TL, fazlası için %1
3	Hesaplanan Vergi Tutarı $23.526 + (12.500.000 - 10.455.000) * \%1$	43.976 TL
4	Mükellef E tarafından ödenecek vergi tutarı $43.976 / 4$	10.994 TL

Maliye Hazinesinin Değerli Konutlar Vergisinden Beklentisi Ne Kadar?

- Değerli konutlar vergisi, Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın 2021, 2022 ve 2023 yılı [bütçe beklentilerine](#) göre yayımlanan kılavuza istinaden beklenen getiri tutarları sırasıyla, 350 milyon, **389 milyon 53 bin TL** ve **422 milyon 986 bin TL**'dir. Ortalama vergiye tabii tutarın 6 milyon 500 bin olduğunu düşündüğümüzde değerli konut vergisinin çok fazla konutu etkilemediği görülmektedir.

Bu bültende geçen herhangi bir konuyla ilgili sorularınız için danışmanlarımıza ulaşabilirsiniz.

Erhan Gürler & Merve Özsarıkaya & Minel Sabancı

Saygılarımızla

Şaban Küçük

Tax & International Advisory | Taxia & Taxademy