

## Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği Yayınlanmıştır

Bilindiği üzere, 07.12.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7194 sayılı Kanun ile, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na "Dördüncü Kısım" olarak eklenen 42 ila 49. maddeler ile "Değerli Konut Vergisi" adı altında lüks konutlara ilişkin yeni bir servet vergisi ihdas edilmiş ve konuya ilişkin açıklamalarımız, 09.12.2019 tarihinde yayımladığımız [Rehber](#)'de yer almıştı.

Akabinde, kamuoyundan gelen yoğun talepler dikkate alınarak, 20.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Kanun ile anılan Kanuna geçici madde eklenmek suretiyle değerli konut vergisi mükelleflerine yönelik beyan ve ödeme yükümlülükleri 2021 yılına ertelenmişti. Konuya ilişkin açıklamalarımız ise 21.02.2020 tarihinde yayımladığımız [Rehber](#)'de yer almıştı.

Bu defa, 15.01.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "**Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği**" ile, 2021 yılı ve sonraki yıllarda uygulanacak olup ilk beyannamesi 20.02.2021 tarihine kadar verilecek olan değerli konut vergisinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Söz konusu Tebliğ'de yer alan düzenlemelerin detayları aşağıdaki gibidir.

### 1. Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

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

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

Bina vergi değeri, anılan Kanununun 29. maddesine göre binalar için hesaplanan bedeli ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

## 2. Mükellef, mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

Değerli konut vergisinin mükellefi;

- ◆ Mesken nitelikli taşınmazların maliki,
- ◆ Varsa intifa hakkı sahibi,
- ◆ Her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir. Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, **hisseleri oranında** mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden **müteselsilen** sorumludurlar.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- ◆ Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde **belirtilen tutarı aştığı tarihi,**
- ◆ Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu **değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi,**
- ◆ Muafiyetin **sukut ettiği tarihi,**

takip eden yıldan itibaren başlar.

Bina vergi değerinin anılan Kanununun 42. maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun **gerçekleştii tarihi takip eden yılın başından itibaren** değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.

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

Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli (anılan Kanununun 42. maddesinde yer alan) tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

### 3. Muaflıklar

Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muafır. Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da değerli konut vergisinden muafır. Vergi, söz konusu taşınmazların kuru mülkiyet sahiplerinden de aranmaz.

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.

- ◆ Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Tebliğ ekinde yer alan "*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.

- ◆ Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından **beyan edilen hususların teyidi** vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilir. Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, **cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte** alınır.

Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muafır.

**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.

#### 4. Matrah ve nispet

Bina vergi değerinin, Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

Anılan Kanunun 42. maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanunun 44. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen **yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde** artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Buna göre, değerli konut vergisi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları yeniden değerlendirme oranının yarısı olan  $(9,11 / 2 =)$  4,555 nispetinde

artırılmak suretiyle, 2021 yılına ilişkin değerli konut vergisi tarifesi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

<b>Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;</b>	<b>Vergi Oranı</b>
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 7.692 TL, fazlası için	(Binde 6)
10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.376 TL, fazlası için	(Binde 10)

Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, **matrah olarak taşınmazın toplam değeri** esas alınır.

## 5. Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

Değerli konut vergisi, ilgili beyannamelerin verilmesi üzerine tarh olunur. Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın **Şubat ayının 20. günü sonuna kadar** taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

Beyannameler elektronik ortamda mükelleflerce ya da 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler aracılığıyla verebilecektir. 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 edilir.

Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi;

- ◆ Tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini;
- ◆ Bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (malmüdürlüklerini);

- ◆ Birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini

ifade eder.

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** Tebliğ ekinde yer alan "1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi"ni kullanarak **tek beyanname** vereceklerdir. Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskenleri beyannameye **dahil edilmeyecek**, bu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan dilekçe ile bildirilecektir.

- ◆ Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden **herhangi birine** verilebilir.
- ◆ Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini **bağlı buldukları bu vergi dairelerine** vereceklerdir.

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise Tebliğ ekinde yer alan "2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi" kullanılacaktır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, **her bir taşınmaz için ayrı beyanname** verilecektir.

- ◆ Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname **taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine** verilir.
- ◆ Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup da elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz kapsamında olanlar, Tebliğ ekinde yer alan "*Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim*"i, değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskeni olanlar ise Tebliğ ekinde yer alan "*Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi*"ni dahil edeceklerdir.

Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beyannamede başka vergi dairesi yetki alanında yer alan taşınmazın da beyanı durumunda beyannamenin verildiği ve tahakkukların yapıldığı yetkili vergi dairesi bu durumu, beyanname verme süresinin son gününü takip eden günden itibaren 15 gün içinde diğer taşınmazların bulunduğu yer vergi dairesine bildirir.

Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın **Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar** iki eşit taksitte ödenir.

Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlar, değerli konut vergisi beyanamesi de **takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar** verilir. Örneğin, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2021 yılı Şubat ayının 20. günü sonuna kadar verilecektir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine **münferiden beyanname vermek** ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda mükellefler, **müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi** mümkündür. Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun ekler eklenir.

- ◆ Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise muaf

maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanacaktır.

- ◆ Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin, **15 gün içerisinde** ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, mesken nitelikli taşınmazın, değerli konut vergisinin konusuna girip girmeyeceğinin belirlenmesinde ve matrahın hesaplanmasında **taşınmazın toplam değeri** esas alınır.

## 6. Yürürlük

İşbu Duyuru konusu Tebliğ, Resmi Gazete'de yayımlandığı **15.01.2021 tarihinde** yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla.