

(21.02.2020/2)

# 7221 SAYILI KANUN (MALİ DÜZENLEMELER)



**CENTRUM**AUDITING  
Sworn-In Financial Advisory & Consulting

   | CentrumAuditing

[www.centrumauditing.com](http://www.centrumauditing.com)



## 7221 SAYILI COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUNDA YER ALAN MALİ DÜZENLEMELER

20.02.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan "7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, değerli konut vergisi uygulaması 2021 yılına ertelenerek verginin kapsamını daraltacak nitelikte çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, imar planı değişiklikleri sonucunda değeri artan arsa üzerinden değer artış payı alınması sağlanmıştır.

Sözü edilen Kanun’da yer alan mali düzenlemeler, özetle aşağıdaki gibidir.

### I. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER

07.12.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan "7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, Emlak Vergisi Kanunu’na Dördüncü Kısım olarak eklenen maddeler (42 ve 49. maddeler arası) ile “Değerli Konut Vergisi” ihdas edilmiş ve konuya ilişkin açıklamalarımız 09.12.2019 tarihinde yayınladığımız Rehber’de yer almıştı.

Bu defa, Değerli Konut Vergisine yönelik kamuoyunda oluşan tereddütler ve tepkiler dikkate alınarak;

- ✚ Vergi uygulamasının başlayacağı dönem,
- ✚ Vergi muafiyet uygulamasının kapsamı ile

- ✚ Verginin matrahı ve artan oranlı sistemin uygulanması

konularında değişikliğe gidilmiştir.

### A. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ, 2021 YILININ BAŞINDAN İTİBAREN UYGULANMAYA BAŞLAYACAKTIR

İşbu Rehber konusu Kanun ile Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici madde ile, Değerli Konut Vergisi mükelleflerine yönelik beyan ve ödeme yükümlülükleri **2021** yılına ertelenmiştir. Buna göre, **2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılı içinde verilmesi gereken beyanname verilmeyecek ve vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.**

Ayrıca, anılan geçici madde uyarınca, düzenleme öncesinde değerli konut vergisinin uygulamasına yönelik olarak **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen değerler dikkate alınmayacaktır.**

Cumhurbaşkanına, anılan süreleri bir yıla kadar uzatma hususunda yetki verilmiştir.

### B. VERGİYE ESAS TAŞINMAZ DEĞERİ OLARAK “VERGİ DEĞERİ” DİKKATE ALINACAKTIR

Emlak Vergisi Kanunu’nun 42. maddesinde değişikliğe gidilerek, değerli konut vergisine esas taşınmaz değerinin tespitinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen değerler devre dışı bırakılmış ve **vergiye tabi mesken nitelikli taşınmazların değerinin “vergi değeri”** üzerinden belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Bilindiği üzere vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesinde



düzenlenmekte olup, binalar için, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanmaktadır.

### C. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN MATRAHI YENİDEN BELİRLENMİŞ VE ARTAN ORANLI SİSTEME GEÇİLMİŞTİR

Emlak Vergisi Kanunu'nun 44. maddesinde yapılan değişiklik ile, değerli konut vergisinin matrahının bina vergi değerinin **5.000.000 TL'yi aşan kısmı** olacağı belirtilmiştir. Buna göre, mesken nitelikli taşınmazın değeri 5.000.000 TL'ye varıncaya kadar değerli konut vergisi doğmayacak; değer anılan tutarı aşması haline ise **yalnızca aşan kısım** vergiye tabi tutulacaktır.

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 için (Binde 6)**
- ✚ 10.000.000 TL'den fazla olanlar **10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için (Binde 10)**

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

Ayrıca, 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** artırılacak olup, bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmayacaktır.

Cumhurbaşkanı, yukarıda belirtilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırma** konusunda yetkili olacaktır.

### D. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ MUAFİYETİNİN KAPSAMI GENİŞLETİLMİŞTİR

Emlak Vergisi Kanunu'nun "Muafliklar" başlıklı 46. maddesinde değişikliğe gidilerek, muafiyetten yararlanmak için gerekli olan geliri olmaması ya da gelirin sadece emekli aylığından ibaret olması şartı kaldırılmıştır. Ayrıca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının sahip olduğu taşınmazlar da muafiyet kapsamına alınmıştır.

#### 1. En Düşük Değerli Mesken Nitelikli Tek Taşınmaz, Değerli Konut Vergisinden Muaf Olacaktır

7194 sayılı Kanunla getirilen düzenleme uyarınca, hiçbir geliri olmayan veya gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları emekli aylıklarından ibaret bulunan kişilerin sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur.

İşbu Rehber konusu Kanun'da yer alan düzenlemeye göre;



- ✚ Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli **tek taşınmazı olanların** bu taşınmazı ile
- ✚ Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren **en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı**

değerli konut vergisinden muaf olacaktır. Düzenleme kapsamına intifa hakkına sahip olunması hali de dahildir. Ayrıca, yukarıda belirtilen kişilerin tek taşınmaza hisse ile sahip olmaları halinde, hisselerine ait kısım hakkında da muafiyet uygulanacaktır.

## 2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Sahip Olduğu Taşınmazlar Da İstisna Kapsamına Alınmıştır

Emlak Vergisi Kanunu'nun "Muafliklar" başlıklı 46. maddesinde değişikliğe gidilerek, genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin yanı sıra **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının sahip olduğu taşınmazlar da** muafiyet kapsamına alınmıştır.

## II. DEĞER ARTIŞ PAYI İHDAS EDİLMİŞTİR

İşbu Rehber konusu Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na ek madde eklemek suretiyle, yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değeri artan arsa üzerinden artan değer kadar **değer artış payı** alınacağı hükme bağlanmıştır.

### A. DEĞER ARTIŞ PAYININ TANIMI

Getirilen düzenleme ile, parsel bazında imar planı değişikliklerinin yapılmasının mümkün olmadığı belirtilirken taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada

bazında yapılacak olan imar planı değişikliği sonucunda **değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınacağı** hükme bağlanmıştır.

Değer artış payı bedelinin tespitinde Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilecektir.

### B. DEĞER ARTIŞININ TESPİTİNDE İZLENECEK PROSEDÜR

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı **en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından**, plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'î plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, İdarece oluşturulan **kıymet takdir komisyonu** tarafından belirlenecektir.

Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında **taşınmaz maliklerince** ödenecektir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesi uyarınca tespit ve ilan edilen **yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak** uygulanacaktır.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu **tapu kütüğüne şerh** edilecektir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı



ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.

### C. DEĞER ARTIŞ PAYININ TAHSİLİ VE KAMU KURUMLARINA DAĞILIMI

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın muhasebe birimi hesabına** yatırılacaktır. Yatırılan tutarların;

- ✚ Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; **%25'i** büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, **%25'i** ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, **%25'i** Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- ✚ Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; **%40'ı** imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, **%30'u** Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- ✚ Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının **%75'i** Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde **%15'i** büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, **%10'u** ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına

**beş iş günü içerisinde** aktarılacak ve birinci durumdaki kalan değer artış

payının **%25'i**, ikinci durumdaki kalan değer artış payının **%30'u** ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilecektir.

### D. DEĞER ARTIŞ PAYI ARANMAYACAK HALLER

"6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin İmar Kanunu'nun 8/1-b maddesinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde değer artış payı alınmayacaktır.

Değer artış payına ilişkin düzenlemenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenecek olup, anılan payın beyanına ve ödenmesine ilişkin uygulama süreçlerinin de bu çerçevede belirleneceği anlaşılmaktadır. Sözü edilen ikincil mevzuat düzenlemeleri ilgili Bakanlık tarafından yapıldığında, tarafımızca bilahare duyurulacaktır.

Saygılarımızla.





**Dr. Burçin Gözlüklü**

**Yönetici Ortak, Yeminli Mali Müşavir**

**Email:** [burcin.gozluklu@centrumdenetim.com](mailto:burcin.gozluklu@centrumdenetim.com)

**Phone:** 0 216 504 2066

© Bu yayına ait her türlü fikri mülkiyet hakkı Centrum Denetim'e ait olup, izinsiz olarak hiçbir şekilde kullanılamaz, çoğaltılamaz, basılamaz veya kaynak olarak kullanılamaz. Bu duruma aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi halinde, gerekli tüm yasal yollara başvurulacağını bilinmesini isteriz.

