

## **SİRKÜLER 2020/11: Değerli Konut Vergisi Kanununda Önemli Değişiklikler Yapan 7221 sayılı Kanun Resmi Gazetede Yayımlandı**

Bilindiği üzere 2019 yılı Aralık ayında yasalaşan 7194 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile Değerli Konut Vergisi ihdas edilmişti. Kamuoyundan gelen itirazlar nedeniyle kanunda değişiklikler yapılması konusunda çalışmalar başlatılmış ve nihayetinde 20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la beklenen değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler ile;

- Emlak Vergisi Değeri Değerli Konut Vergisine Esas Bina Değeri Olarak Dikkate Alınacaktır,
- Değerli Konut Vergisi Vergiye Tabi Konutlarda 5.000.000 TL'yi Aşan Tutar Üzerinden Alınacaktır,
- Değerli Konut Vergisi Belirlenen Vergi Dilimlerine Göre Artan Oranlı Uygulanacaktır,
- Mesken Nitelikli Taşınmazlar, Vergiye Tabi Olmayı Gerektiren 5.000.000 TL Emlak Vergisi Değerini Aştığı tarihi Takip Eden Yıldan İtibaren Vergiye Tabi Olacaktır,
- Değeri 5.000.000 TL'yi aşan Tek meskeni olanlarda bu taşınmaz, birden fazla değeri 5.000.000 TL'yi aşan taşınmazı olanlarda değeri en düşük değerli taşınmaz vergiye tabi olmayacaktır,
- Değerli Konut Vergisi Uygulaması Bir Yıl Ertelenmiş Olup 2021 Yılından İtibaren Vergi Ödenecektir.

### **A- 7221 Sayılı Kanun'la Değerli Konut Vergisi Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler**

#### **1- Emlak Vergisi Değeri Değerli Konut Vergisine Esas Bina Değeri Olarak Dikkate Alınacaktır**

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan **Emlak Vergisi Kanunu'nun** 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi hale gelmiştir. Önceki düzenlemede emlak vergisi bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar vergiye tabi idi. Bu değişiklik ile, bina değerinin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tespitine ilişkin en çok tartışma yaratan husus uygulamaya girmemiştir.

#### **2- Değerli Konut Vergisi, Vergiye Tabi Konutlarda 5.000.000 TL'yi Aşan Tutar Üzerinden Alınacaktır**

Kanunda yapılan değişiklik ile, değeri 5.000.000 TL'yi aşan konutlarda, vergi bu tutarı aşan kısmın üzerinden alınacaktır. Önceki düzenlemeye göre ise vergi, konut değeri 5.000.000 TL'yi aştığında belirlenen değerinin tamamı üzerinden alınacaktı.

#### **3- Değerli Konut Vergisi Belirlenen Vergi Dilimlerine Göre Artan Oranlı Uygulanacaktır**

Yapılan düzenleme ile, Değerli Konut Vergisi konutun emlak vergisine esas değeri üzerinden aşağıdaki vergi dilimlerine göre belirlenen oranlarda uygulanacaktır:

| <b>Vergiye Esas Dilim</b>                                                                                              | <b>Uygulanacak Değerli Konut Vergisi Oranı</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Emlak Vergisi Değerinin 5.000.000 TL'ye kadarlık kısmı                                                                 | Sfır                                           |
| Emlak Vergisi Değeri 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlarda (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için | Binde 3                                        |
| Emlak Vergisi Değeri 10.000.000 TL'ye kadar olanlarda (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için     | Binde 6                                        |

|                                                                                                                                                                                                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Emlak Vergisi Değeri 10.000.000 TL'den fazla olanlarda 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için 10.000.000 TL'ye kadar olanlarda (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için | Binde 10 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınarak bu vergi oranları uygulanacaktır.

Vergiye tabi olaya ilişkin 5.000.000 TL'lik sınır ve 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 artırılacaktır. Cumhurbaşkanı, yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkisi verilmiştir.

**4- Mesken Nitelikli Taşınmazlar, Vergiye Tabi Olmayı Gerektiren 5.000.000 TL Emlak Vergisi Değerini Aştığı Tarihi Takip Eden Yıldan İtibaren Vergiye Tabi Olacaktır.**

Yapılan değişikliğe göre Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti, mesken nitelikli taşınmazın emlak vergi değerinin 5.000.000 TL'yi aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.

**5- Değeri 5.000.000 TL'yi Aşan Tek Meskeni Olanlarda Bu Taşınmaz, Birden Fazla Değeri 5.000.000 TL'yi Aşan Taşınmazı Olanlarda Değeri En Düşük Değerli Taşınmaz Vergiye Tabi Olmayacaktır**

Yapılan düzenleme ile,

- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar,
- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).

Vergiden muaf olup, bu taşınmazın üzerinden Değerli Konut Vergisi ödenmeyecektir.

**6- Değerli Konut Vergisi Uygulaması Bir Yıl Ertelenmiş Olup 2021 Yılından İtibaren Vergi Ödenecektir**

Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 24. Madde ile, değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyetin 2021 yılının başından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Böylece verginin uygulaması bir yıl ertelenmiştir.

**B- Değerli Konut Vergisi Kanunu'nun Yapılan Değişiklikler Sonrası Özeti**

**1- Verginin Konusu**

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi tutulmuştur.

**2- Değerli Konut Vergisinin Matrahı ve Vergi Oranı**

Verginin matrahı, bina emlak vergi değeridir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazların matrahı üzerinden aşağıdaki oranlarda değerli konut vergisi ödenecektir:

| Vergiye Esas Dilim                                                                                                                                                                                 | Uygulanacak Değerli Konut Vergisi Oranı |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Emlak Vergisi Değerinin 5.000.000 TL'ye kadarlık kısmı                                                                                                                                             | Sıfır                                   |
| Emlak Vergisi Değeri 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlarda (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için                                                                             | Binde 3                                 |
| Emlak Vergisi Değeri 10.000.000 TL'ye kadar olanlarda (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için                                                                                 | Binde 6                                 |
| Emlak Vergisi Değeri 10.000.000 TL'den fazla olanlarda 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için 10.000.000 TL'ye kadar olanlarda (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için | Binde 10                                |

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınarak bu vergi oranları uygulanacaktır.

Vergiye tabi olaya ilişkin 5.000.000 TL'lik sınır ve 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 artırılacaktır Cumhurbaşkanına, yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkisi verilmiştir

### 3- Verginin Mükellefi

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 mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır.

### 4- Mükellefiyetin Başlangıcı

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değerinin 5.000.000 TL'sini aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği tarihi,
- Emlak Vergisi Kanunu'nun 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Muafiyetin sona erdiği tarihi,

Takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.

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

## 5- Vergiden Muaf Tutulan Taşınmazlar

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur:

- a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
- b) Türkiye sınırları içinde;
  - Mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar,
  - Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).
- b) 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).

## 6- Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri buna ait vesikalarla, **mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki** Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine beyan edilecektir. Bu beyan, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 5.000.000 TL'yi aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar yapılacak ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunacaktır

İzleyen yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilecek ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunacaktır.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilecektir. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilecektir.

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