02.01.2023

SİRKÜLER: 2023/4: Değerli Konut Vergisinde 2023 Yılında Uygulanacak Hadler Belirlendi

Bilindiği üzere 7194 sayılı Kanunla Emlak Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile Değerli Konut Vergisi (DKV) ihdas edilmiş ve ilk defa 2021 yılından itibaren uygulanmaya başlamıştı. Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesine göre, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Kanunun 44. maddesine göre ise verginin matrahı, bina vergi değerinin 42'nci maddede yer alan tutarı aşan kısmı olup, maddede yer alan emlak vergi değerine göre binde 3, binde 6 ve binde 10 oranında artan vergi uygulanmaktadır. Aynı maddenin dördüncü fıkrasına göre, 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 Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu düzenlemeye istinaden 2023 yılında Değerli Konut Vergisinde uygulanacak hadler 30.12.2022 tarihli 2. Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan 82 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği İle belirlenmiştir. Buna göre;

1- 2023 Yılında Emlak Vergisi Değeri 9.967.000 TL'yi Aşan Mesken Nitelikli Taşınmazlar Değerli Konut Vergisine Tabi Olacaktır.

Emlak Vergisi Kanunun 42'nci maddesinde yer alan 5.000.000 TL tutarı 2022 yılında uygulanmak üzere 6.173.000 TL olarak belirlenmişti. Bu defa 2022 yılında uygulanan tutar 2022 yılı için belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı olan (%122,93/2=) %61,465 oranında artırılması suretiyle 2023 yılı için 9.967.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir. Buna göre **2023 yılı bina vergi değeri 9.967.000 TL'yi** aşan mesken nitelikli binalar Değerli Konut Vergisine tabidir.

Kanun'un 45'inci maddesine göre, değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder. Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti mesken nitelikli taşınmazın **bina vergi değerinin 42'nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlar**. Bu nedenle **2022 yılında vergiye tabi olmadığı halde bina değeri 2023 yılında bu tutarı aştığı için vergiye tabi olan meskenler izleyen yıl vergilendirilecektir**.

Diğer taraftan, Kanunun 46. Maddesine göre, 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 hâli dâhil) değerli konut vergisine tabi değildir.

2- 2023 Yılında Uygulanacak Değerli Konut Vergisi Tarifesi Aşağıdaki Şekilde Belirlenmiştir

Değerli Konut Vergisinin matrahı, bina vergi değerinin 9.967.000 TL'yi aşan kısmıdır. Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değerine göre aşağıdaki oranlarda uygulanacaktır.

9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 9.967.000 TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
19.936.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 14.951.000 TL'si için 14.952 TL fazlası için	Binde 6
19.936.000 TL'den fazla olanlar 19.936.000 TL'si için 44.862 TL, fazlası için	Binde 10