

22.01.2021

SİRKÜLER NO: 2021/09

Konu: Değerli Konut Vergisi hk.

Özet: 7 Aralık 2019 tarihinde yayınlanarak 2020 yılından başlamak üzere yürürlüğe giren ve Emlak Vergisi Kanununa eklenen Geçici 24 üncü madde ile uygulama başlangıcı 2021 yılına ertelenen DEĞERLİ KONUT VERGİSİ 2019/31 sayılı sirkülerimizle ana hatlarıyla duyurulmuş idi.

Değerli konut vergisinin uygulama usul ve esaslarını belirleyen “Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği” ise 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmış olup, tebliğde verginin kapsamı, mükellefi, beyan ve ödeme süresi gibi konular örneklerle açıklanmaktadır.

Söz konusu tebliğ içeriği ana hatlarıyla aşağıda özetlenmiştir.

1. Verginin konusu

- Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 5.227.000 TL’ni aşan mesken nitelikli taşınmazlardır.
- "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 değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

2. Mükellefiyet

- Değerli konut vergisinin mükellefi;**
 - Mesken nitelikli taşınmazların maliki,
 - Varsa intifa hakkı sahibi,
 - Her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.
- Paylı mülkiyet halinde hisseleri oranında, elbirliği mülkiyette ise müteselsilen sorumludurlar.
- Mükellefiyetin başlangıcı;**
 - Bina vergi değerinin Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi,
 - Vergi değerini değiştiren sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
 - Muafiyetin sona erdiği tarihi, *takip eden yıldan itibaren başlar.*
- Mükellefiyetin sona ermesi;**
 - Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen binalarda bu durumun meydana geldiği tarihi,
 - Vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan binalarda muafiyetin kazanıldığı tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.
 - Bina vergi değerinin kanunda yazılı tutarın altında kaldığı yıla ait beyanname verilmez.

3. Matrah ve vergi oranı

- Verginin matrahı;** bina vergi değerinin 5.227.000 TL’ni aşan kısmıdır.
- Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet hallerinde taşınmazın toplam değeri esas alınır.
- Bina vergi değerinin alt ve üst sınırları, her yıl bir önceki yıla ilişkin yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 TL’na kadar kesirleri dikkate alınmaz.
- 2021 yılı için değerli konut vergisi oranları (*);**

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)

(*) 78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılan tutarlardır.

4. Beyan ve ödeme

- Değerli konut vergisi, ilgili yılın **Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar** taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine verilecek beyanname ile beyan edilir.
- Beyannameler mükelleflerin kendileri tarafından veya 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler aracılığıyla e-beyanname şeklinde de verilebilir.
- Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler bu taşınmazların tamamı için tek beyanname vereceklerdir.
- Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskenleri beyannameye dahil edilmeyecektir.
- Taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir.
- Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı buldukları vergi dairelerine vereceklerdir.
- Paylı mülkiyette beyanname her bir malik için münferiden verilir.
- Elbirliği mülkiyete konu her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilecektir.
- Bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olanlar, müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi mümkündür. Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyanname gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez.
- Değerli konut vergisi, yıllık olarak tahakkuk ettirilir, **Şubat ve Ağustos aylarında iki eşit taksitte** ödenir.

5. Muafiyetler

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip oldukları olduğu mesken nitelikli taşınmazlar,
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı,
- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım) değerli konut vergisinden muaftır.
- Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen 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 taşınmazlar,
 - Elçilerin ikametine mahsus taşınmazlar ve bunların müstemilatı,
 - Merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.
- 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 muaftır. 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.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,
PARETO YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK
BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.