

Tarih : 15.01.2021
Sayı : 2021 / 7
Konu : Değerli Konutlar Vergisi Uygulama Genel Tebliği

01.01.2021 tarihinden itibaren tahsil edilmeye başlanılacak Değerli Konutlar Vergisine ilişkin uygulamaya dair Genel Tebliğ 15.01.2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazetede yayımlandı. Söz konusu vergiye dair önemli notlara aşağıda yer verilmiştir:

- Verginin Konusu

Bina vergi değeri **5.227.000.-TL'yi (2021 yılı için)** aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir. 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. Yapılan değerlendirmede, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

Bina vergi değeri, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

- 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. Vergi, taşınmaz sahibi tarafından ödenecek, taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa bu hakkın sahibi tarafından ödenecektir. Her ikisi yoksa taşınmazı kullanan kişi vergiyi ödemekle yükümlüdür.

Kiracılar, vergiyi ödemekle yükümlü değildirler.

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

Değerli konut vergisi mükellefiyeti; bina vergi değerinin **78 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde** belirlenen **5.227.000.-TL'yi (2021 yılı için)** aştığı tarihi, taşınmazın vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi, vergi muafiyetinin sukut ettiği tarihi takip eden yıldan itibaren başlar.

Bina vergi değerinin, **5.227.000.-TL'yi (2021 yılı için)** aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar. Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, **5.227.000.-TL'nin (2021 yılı için)** altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

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

Değerli konut vergisi konusuna giren söz konusu mesken nitelikli taşınmazını mükellefiyetin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat tarihine kadar vermesi gereken beyannameye satılan taşınmazın dahil edilmesi ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamın ödenmesi gerekmektedir.

- Muafliklar

Kamu kurumlarının sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır. 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 muaftır.

Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı vergiden muaf olup herhangi bir beyan ve ödeme durumu olmayacaktır.

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.

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.

- Matrah ve Nispet

Bina vergi değerinin, **5.227.000 TL'yi (2021 Yılı İçin)** aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri için [78 No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde](#) belirlenen vergi oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

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)

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

- Verginin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

[Emlak Vergisi Kanununun Geçici 24. maddesine](#) göre; "... değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez." hükmü uyarınca 2020 yılı için 2021 yılında beyanname verilmeyecektir.

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.

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda bağımsız çalışan SMMM ve YMM ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. 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.

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 (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini 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 (Ek 2A) 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.

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 beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir.

[Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği](#)

Saygılarımızla...

Not : Bu sirküler bilgilendirme amaçlıdır. Sirkülerde yer alan konu ile ilgili olarak profesyonel bir danışmana başvurunuz.