

BAKIŞ MEVZUAT

BAŞLIK	DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI DEĞİŞTİRİLDİ
Sayı	2020/39
ÖZET	7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Emlak Vergisi Kanunu'nun "Değerli Konut Vergisi" ile ilgili düzenlemelerinde bazı değişiklikler yapılırken, uygulama bir yıl ertelendi.

7.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7193 sayılı DİJİTAL HİZMET VERGİSİ İLE BAZI KANUNLARDA VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenleme ile 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren Değerli Konut Vergisi getirilmiştir.

Yapılan düzenleme ile Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanların değerli konut vergisine tabi tutulacaktır.

Ancak 20.2.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ile Emlak Vergisi Kanunu'nun "Değerli Konut Vergisi" ile ilgili düzenlemelerinde bazı değişiklikler yapıldı.

Yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün değerli konut vergisine tabi tutulacak mesken nitelikli taşınmaz ile ilgili değer belirleme görevi kaldırılmış ve Kanunda bununla ilgili maddelerde gerekli değişiklikler yapılmıştır. Değerli Konut Verginin konusuna Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar girmektedir.
- Bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirası ve altında olan mesken nitelikli taşınmazlar verginin konusuna girmemektedir.
- Değerli konut vergisi mükellefiyeti; mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı (5.000.000 TL) aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.
- Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerden yüksek olanı değil bina vergi değerinin 5.000.000 TL'yi aşan kısmıdır.
- Verginin matrahında yapılan değişikliğe paralel olarak vergi tarifesi değişmiştir.
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar başkaca bir şart aranmaksızın değerli konut vergisinden muaf tutulmuşlardır.

- 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 vergisinden muaf tutulmuştur.
- 5.000.000 TL’lik tutar ile vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması sırasında hesaplanan tutarların 10.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağına yönelik düzenleme 1.000 Türk lirasına düşürülmüştür. Ayrıca Cumhurbaşkanı dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili kılınmıştır.
- Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici 24’üncü madde uyarınca Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmeyecek, vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.
- Değerli konut vergisinin uygulamasında 20.02.2020 tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmayacaktır.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar muafiyet kapsamına alınmıştır.

Yapılan değişiklikler aşağıda karşılaştırmalı tablo halinde verilmiştir.

7221 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik Düzenlemesi	Düzenlemenin Değişiklik Sonrası Hali
<p>MADDE 16 – 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;</p> <p>a) 42 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve” ibaresi “29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının” şeklinde değiştirilmiştir.</p>	<p>Konu:</p> <p>MADDE 42- 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.</p>
<p>MADDE 16 – 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;</p> <p>...</p> <p>b) 45 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği” ibaresi “Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı” şeklinde değiştirilmiştir.</p>	<p>Mükellefiyet:</p> <p>MADDE 45- Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.</p> <p>Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.</p> <p>Değerli konut vergisi mükellefiyeti;</p> <p>a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi,</p> <p>b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,</p> <p>c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,</p> <p>takip eden yıldan itibaren başlar.</p> <p>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 erer.</p>
<p>MADDE 16 – 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;</p> <p>...</p> <p>c) 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “ve üniversitelerin” ibaresi “, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının” şeklinde ve (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p>	<p>Muafliklar:</p> <p>MADDE 46- Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muafır:</p> <p>a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.</p> <p>b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların,</p>

<p>“b) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmaz olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmaz 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.)”</p>	<p>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.).</p> <p>c) 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.</p> <p>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).</p>
<p>MADDE 16 – 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;</p> <p>...</p> <p>ç) 47 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer” ibaresi ve aynı fıkrafta yer alan “(bu tutar dâhil)” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.</p>	<p>Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri:</p> <p>MADDE 47- Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri (...) buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı (...) yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.</p> <p>Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.</p> <p>Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.</p> <p>Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.</p> <p>Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.</p>
<p>MADDE 17 – 1319 sayılı Kanunun 43 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.</p> <p>(Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:</p> <p>MADDE 43 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 42 nci maddede yer alan tutarı aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilir ve ilgisine ayrıca tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilir. Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır. Bina vergi değeri, 29 uncu maddeye göre belirlenen vergi değeridir.)</p>	<p>Mülga Madde (7221 Sayılı Kanun MD:17)</p>
<p>MADDE 18 – 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“MADDE 44 – Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.</p>	<p>MADDE 44 – Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.</p> <p>Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;</p>

<p>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 vergilendirilir. Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır. 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 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir.</p>	<p>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 vergilendirilir. Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır. 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 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir.</p>
<p>MADDE 19 – 1319 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. “GEÇİCİ MADDE 24 – Bu Kanunun “Dördüncü Kısım” başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez. Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerler dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.”</p>	<p>GEÇİCİ MADDE 24 – Bu Kanunun “Dördüncü Kısım” başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez. Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerler dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.</p>



BAKIŞ YMM VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

İLHAN ALKILIÇ