

Sirküler No: 027

İstanbul, 20 Şubat 2020

**Konu: Değerli konut vergisi uygulamasında değişiklikler içeren 7221 sayılı Kanun Resmî Gazete’de yayımlandı.**

**Özet:** 20 Şubat 2020 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Kanun’la, değerli konut vergisi uygulamasında aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır:

- Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. Bu kapsamda 2020 yılına ilişkin olarak 20 Şubat 2020 (erteleme sonrası 20 Mart 2020) tarihine kadar verilmesi gereken beyannameler verilemeyecek ve vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.

- Vergiye tabi olacak konutların değer tespitinin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yapılması uygulamasına son verilmiştir. Buna göre bir konutun değerli konut vergisinin kapsamına girip girmediğinin tespitinde sadece Emlak Vergisi Kanunu kapsamında belirlenen bina vergi değeri dikkate alınacaktır.

- Değerli konut vergisinin kapsamına giren konutların vergisi aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır:

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

- Geliri olup olmadığına ya da emekli olup olmadığına bakılmaksızın Türkiye sınırları içinde tek konutu olanlar, bu konutun değeri ne olursa olsun değerli konut vergisi ödemeyeceklerdir.

- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanlar, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı üzerinden vergi ödenmeyeceklerdir.

- 7221 sayılı Kanun’un yukarıdaki düzenlemeleri yayım tarihinde (20 Şubat 2020) yürürlüğe girmiştir.

Hatırlanacağı üzere, 7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7194 sayılı Kanun’la Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen hükümlerle “Değerli konut vergisi” ihdas edilmişti. Buna göre Türkiye sınırları içerisinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri 5 milyon TL ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olacaktı.

Yayımlı tarihinde yürürlüğe giren bu düzenleme uyarınca değerli konut vergisine ilk beyannamelerin 20 Şubat 2020 tarihine kadar verilmesi ve verginin de ilk taksiti şubat sonuna kadar olmak üzere 2 taksitte ödenmesi gerekmektedir.

Kuzey YMM ve Bağımsız  
Denetim A.Ş.  
Maslak Mahallesi  
Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak Plaza  
No: 27 Kat: 1-5 Sarıyer  
İstanbul - Turkey  
Tel: +90 (212) 315 30 00  
Fax: +90 (212) 234 10 67  
[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)  
[www.ey.com](http://www.ey.com)

Bu dokümanda yer alan açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.’ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.

Her ne kadar beyan ve ilk taksit ödeme sürelerinde birer aylık bir uzatma yapılmış olsa da 20 Şubat 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la, değerli konut vergisi uygulamasında aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır.

### **Kanun’un uygulanması 2021 yılına ertelendi.**

7221 sayılı Kanun’un 19. maddesiyle Emlak Vergisi Kanunu’na geçici 24. madde eklenmiştir. Buna göre değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. Bu kapsamda 2020 yılına ilişkin olarak 20 Şubat 2020 (erteleme sonrası 20 Mart 2020) tarihine kadar verilmesi gereken beyannameler verilemeyecek ve vergi tahakkuk ettirilmeyecektir. Cumhurbaşkanının, yukarıda yer alan süreleri bir yıla kadar uzatma yetkisi bulunmaktadır.

### **TKGM tarafından değer belirleme uygulamasına son verildi.**

7194 sayılı Kanun’da, bina vergi değeri veya Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzerinde olan konutlardan vergi alınacağı hükmü yer almaktaydı. Buna göre TKGM tarafından belirlenen ve ilgisine tebliğ edilen değerlerin kesinleşmesi halinde, vergilemeye esas değer olarak bu değerler dikkate alınacaktı.

7221 sayılı Kanun’la gerçekleştirilen değişiklikte, konutların değer tespitinin TKGM tarafından yapılması uygulamasına son verilmiştir. Buna göre bir konutun değerli konut vergisinin kapsamına girip girmediğinin tespitinde sadece bina vergi değeri dikkate alınacaktır. Söz konusu değer, Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesi kapsamında belirlenen ve üzerinden emlak vergisi ödenen değerdir. Buna göre emlak vergisi değeri 5 milyon lirayı aşan konutlar değerli konut vergisi kapsamına girecek olup TKGM tarafından yapılmış olan değerlemeler hiçbir şekilde dikkate alınmayacaktır.

### **Vergi tarifesi ve verginin hesaplanma şekli değişti.**

7194 sayılı Kanun uyarınca değeri 5 milyon TL ve üstü olan konutlar verginin kapsamına giriyordu. Bu durumda olan konutların değeri üzerinden aşağıdaki tabloya göre vergi alınması öngörülüyordu:

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar	Binde 3
7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar	Binde 6
10.000.001 TL’yi aşanlar	Binde 10

7221 sayılı Kanun ile ilk olarak emlak vergi değeri tam 5.000.000 TL olan konutların verginin kapsamından çıkarıldığını söyleyebiliriz. Yeni düzenleme uyarınca bir konutun, değerli konut vergisine tabi olması için vergi değerinin 5.000.000 TL’nin üstünde olması gerekmektedir.

7194 sayılı Kanun uyarınca vergi, yukarıdaki tarifeye göre değeri 5 milyon TL ve üstü olan konutların değeri üzerinden hesaplanmaktaydı. 7221 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik sonrası değeri 5 milyon TL’yi aşan konutlar için vergi, sadece 5 milyon TL’yi aşan kısım üzerinden hesaplanacaktır.

7221 sayılı Kanun uyarınca değerli konut vergisinin kapsamına giren konutların vergisinin hesabında aşağıdaki tarife kullanılacaktır:

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

Örneğin bina vergi değeri 6.000.000 TL olan bir konutun vergisi, yasanın eski haline göre binde 3 oranına göre 18.000 TL ( $6.000.000 \times \%0,3$ ) olarak hesaplanırken, 7221 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik sonrasında sadece, 5.000.000 TL'yi aşan kısım olan 1.000.000 TL üzerinden binde 3 oranında 3.000 TL ( $1.000.000 \times \%0,3$ ) olarak hesaplanacaktır.

Yukarıdaki tarifedeki tutarlar her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılacaktır.

### **Tek konutu olanlar vergi kapsamından çıkarıldı.**

7194 sayılı Kanun'da Türkiye sınırları içinde tek meskeni olanlardan, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ile gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların (emekli) sahip oldukları tek mesken için değerli konut vergisi ödemeyeceklerine ilişkin hüküm bulunmaktaydı.

7221 sayılı Kanun ile bu hükümde de bazı değişiklikler yapılarak tek meskeni olan herkes değerli konut vergisi kapsamından çıkarılmıştır. Bir başka deyişle geliri olup olmadığına ya da emekli olup olmadığına bakılmaksızın Türkiye sınırları içinde tek konutu olanlar, bu konutun değeri ne olursa olsun değerli konut vergisi ödemeyeceklerdir.

### **Vergi kapsamına giren birden fazla konutu olanlar, değeri en düşük konut için vergi ödemeyeceklerdir.**

7221 sayılı Kanun ile değerli konut vergisi kapsamına giren birden fazla konutu olanlar için de bazı kolaylıklar getirilmiştir. Buna göre birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanlar, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı üzerinden vergi ödemeyeceklerdir.

Örneğin; biri 1.000.000 TL, biri 6.000.000 TL ve biri de 12.000.000 TL'lik 3 konutu olan bir kişinin vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1.000.000 TL'lik konutun değeri 5.000.000 TL'den az olduğundan zaten değerli konut vergisinin kapsamına girmemektedir. Verginin konusuna giren konutlardan en düşük değerli konut (6.000.000 TL) üzerinden de yukarıdaki hüküm kapsamında vergi ödemeyecektir. Bu örnekte 12.000.000 TL'lik konut verginin kapsamında olan tek konut olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıdaki tarifeye göre 10.000.000 TL'yi aşan kısım (2.000.000 TL) üzerinden binde 10 oranında hesaplanan 20.000 TL'ye, yine tarife uyarınca 22.500 TL'nin eklenmesi suretiyle ödenecek değerli konut vergisi tutarı olan 42.500 TL'ye ulaşılacaktır.

7221 sayılı Kanun'un yukarıdaki düzenlemeleri yayım tarihinde (20 Şubat 2020) yürürlüğe girmiştir.

Saygılarımızla.  
Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.  
Erdal Çalikoğlu

Sirküler içeriği hakkında ek bilgi gerektiğinde (212) 408 51 79 numaralı telefondan M. Fatih Köprü (fatih.kopru@tr.ey.com) ile temasa geçmenizi rica ederiz.

*Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye, işbu dokümanın içeriğinden kaynaklanan veya içeriğine ilişkin olarak ortaya çıkan sonuçlardan dolayı herhangi bir sorumluluk iddiasında bulunulamaz.*