

Sirküler No: 105

İstanbul, 28 Ekim 2020

Konu: 2021 yılının başından itibaren başlayacak “Değerli konut vergisi” mükellefiyeti hakkında hatırlatmalar.

Özet: 7194 sayılı Kanun ile ihdas edilen ve ardından 7221 sayılı Kanun’la bazı değişikliklere uğrayan “Değerli konut vergisi” uygulaması hakkındaki genel açıklamalar aşağıda dikkatinize sunulmaktadır.

- Türkiye sınırları içerisinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri 5 Milyon TL’nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

- Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. Bu kapsamda değerli konut vergisi beyannamesi, ilk defa 2021 yılında (20 Şubat 2021 tarihine kadar) taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesine verilecektir.

- Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

- 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.

“Değerli konut vergisi”, 7 Aralık 2019 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7194 sayılı Kanun’la Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen hükümlerle ihdas edilmişti. Daha sonra 20 Şubat 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Kanun’la başta meskenin değerinin belirlenme yöntemi olmak üzere bu uygulamada önemli değişiklikler yapıldı.

Bu yasal düzenlemeler kapsamında Türkiye sınırları içerisinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri 5 Milyon TL’nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.

Sirkülerimiz; değerli konut vergisi kapsamına giren meskeni/meskenleri bulunan mükelleflerin, 2021 yılında başlayacak olan beyan ve ödeme yükümlülüklerine ilişkin hatırlatmalar yapmak amacıyla hazırlanmıştır.

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
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.

Mükellefiyet 2021 yılının başında başlıyor.

2020 yılında gerçekleştirilen değişiklik kapsamında değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlamaktadır. Dolayısıyla bu vergiye ilişkin ilk beyanname 2021 yılında verilecek ilk vergi ödemesi de yine 2021 yılında yapılacaktır. 2020 yılında bu vergiye ilişkin beyanname verilmesi ve vergi ödenmesi söz konusu değildir.

Cumhurbaşkanının, yukarıda yer alan süreleri bir yıla kadar uzatma yetkisi bulunmaktadır.

Değerli konut vergisi, bina vergi değeri üzerinden hesaplanacak.

Yasanın ilk halinde konutların değer tespitinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yapılacağına ilişkin düzenleme bulunuyordu. TKGM'nin yaptığı değerlemelerin birçok mükellef tarafından yargıya intikal ettirilmesi neticesinde yasa değiştirilmek suretiyle bu uygulamaya son verildi.

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 girmekte olup TKGM tarafından yapılmış olan değerlemeler hiçbir şekilde dikkate alınmayacaktır.

Vergi tarifesi ve verginin hesaplanma şekli değişti.

Değerli konut vergisinin kapsamına giren konutlar için vergi 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

2021 yılında beyan edilecek ve ödenecek vergiler yukarıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır. Sonraki yıllardaki vergi hesaplamaları ise tarifedeki tutarların yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılması suretiyle belirlenecek yeni tarifeye göre yapılacaktır. Bu şekilde artırılan tutarların 1.000 TL'ye kadar olan kesirleri dikkate alınmayacaktır.

Tek konutu olanlar vergi kapsamından çıkarıldı.

Türkiye sınırları içinde tek meskeni olanlar,

- Geliri olup olmadığına,
- Emekli olup olmadığına veya
- Konutun değerinin kaç lira olduğuna

bakılmaksızın değerli konut vergisi ödemeyeceklerdir.

Vergi kapsamına giren birden fazla konutu olanlar, değeri en düşük konut için vergi ödemeyecekler.

Türkiye sınırları içinde birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanlar, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı üzerinden vergi ödemeyeceklerdir.

Örnek: Bir kişi 3 adet konuta sahiptir ve bunların emlak vergisi değerleri 1.000.000 TL, 8.000.000 TL ve 12.000.000 TL'dir. Bu kişinin 2021 yılında ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıdaki şekilde 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 (8.000.000 TL) için de yukarıdaki hüküm kapsamında vergi ödenmeyecektir.
- 12.000.000 TL'lik konut değerli konut vergisinin kapsamına girmektedir. 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.

İlk beyanname Şubat 2021'de verilecek.

Cumhurbaşkanı tarafından 1 yıllık süre uzatım yetkisi kullanılmadığı durumda, değerli konut vergisi beyannamesi ilk defa 2021 yılında, 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilecektir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın beyanname verme süresini üç aya kadar uzatma yetkisi bulunmaktadır.

Beyanname vergi dairesine verilecek.

Beyannamenin, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesine verilmesi gerekmektedir. Vergi, ilgili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilecektir. Müteakip yıllar için de mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmesi gerekmektedir.

Vergi, iki taksitte ödenebilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir. Buna göre 2020 yılında vergi değeri 5 milyon TL'yi aşan ve değerli konut vergisi kapsamına giren meskenler için beyannamelerin 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilmesi ve hesaplanan vergilerin de 2021 yılının şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar ödenmesi gerekmektedir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ödeme sürelerini üç aya kadar uzatma yetkisi bulunmaktadır.

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.