



# DEĞERLİ KONUT VERGİSİ İÇİN GERİ SAYIM BAŞLADI

Geçen yıl gündeme gelen değerli konut vergisi, Türkiye sınırları içerisinde bulunan ve değeri 5 milyon TL'nin üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazları kapsıyor. Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlıyor.

**D**eğerli konut vergisi, 2019 sonunda çıkan 7194 sayılı yasayla mevzuatımıza dahil oldu. Buna göre Türkiye sınırları içerisinde bulunan ve değeri 5 milyon TL'nin üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna giriyor. Yasa ilk çıktığında bu vergi, özellikle değer tespitiyle, daha doğrusu değerlemelerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından alelacele yapılması ile ilgili tartışmalarla uzun süre gündemde kalmıştı.

2020 şubat ayında yayımlanan 7221 sayılı yasayla değerli konut vergisi baştan aşağı yenilendi. Yeni yasa kapsamında, bu vergiye ilişkin ilk beyanname önümüzdeki şubatta verilecek. Bu yazımızda, değerli konut vergisinin beyan ve ödeme süreleri ile kimlerin bu vergiyi ödemek zorunda olduğuna dair açıklamalar yapacağız.

## İLK BEYANNAME 2021'DE

Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet, 2021 yılının başından itibaren başlıyor. Dolayısıyla bu vergiye ilişkin ilk beyannamenin 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilmesi gerekiyor. Cumhurbaşkanının bu süreyi bir yıla kadar uzatma yetkisi de bulunuyor. 2020 yılında beyanname verilmesi ve vergi ödenmesi ise söz konusu değil. Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi (konutun yeni satın alınması veya vergi değerindeki değişiklikler nedeniyle 5 milyon TL'yi geçmesi gibi) hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilmesi gerekiyor.

Burada Hazine ve Maliye Bakanlığı'na verilen bir

yetkiye de değinmekte fayda var. Yasada bakanlığın vergiyi beyanname aranmaksızın da tahakkuk ettirebileceği belirtiliyor. İlk yıl olur mu bilinmez ama tapu bilgileri ve emlak vergisi değerlerine elektronik ortamda sahip olan bakanlığın ileride bu konuda bir düzenleme yaparak beyanname verme şartını kaldırıp vergiyi otomatik olarak tahakkuk ettirebileceğini söyleyebiliriz.

Emlak vergisi bildirimleri belediyeye veriliyor. Değerli konut vergisi beyannamesi ise belediyeye değil mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili vergi dairesine verilecek. Vergi, yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilecek. Beyanname zorunluluğu kaldırılmazsa müteakip yıllar için de mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmesi gerekiyor.

## ÖDEME İKİ TAKSİTTE

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenebiliyor. Buna göre 2020 yılında vergi değeri 5 milyon TL'yi aşan ve değerli konut vergisi kapsamına giren meskenler için beyannameler 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilecek ve hesaplanan vergiler de 2021 yılının şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar ödenecektir. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ödeme sürelerini üç aya kadar uzatma yetkisi de bulunuyor.

Eski yasada, konutların değer tespitinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yapılacağına ilişkin düzenleme bulunuyordu. En büyük tartışma da burada kopmuştu zaten. 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 alınıyor. Söz konusu değer, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesi kapsamında belirlenen ve üzerinden emlak vergisi ödenen değerdir. Buna göre emlak vergisi değeri 5 milyon TL'yi aşan konutlar değerli konut vergisi kapsamına girmekte olup TKGM tarafından yapılmış olan değerlemeler hiçbir şekilde dikkate alınmayacaktır.

### VERGİ TARİFESİ

Önümüzdeki yıl şubat ayında beyanname verirken, 2020 yılı emlak vergi değeri 5 milyon TL'yi geçen ve bu verginin kapsamına giren konutların vergisi yukarıdaki tarifeye göre hesaplanacak:

Taşınmazın vergi değeri Vergi oranı  
5 milyon TL ile 7,5 milyon TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5 milyon TL'yi aşan kısmı için binde 3  
10 milyon TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7,5 milyon TL'si için 7 bin 500 TL, fazlası için binde 6  
10 milyon TL'den fazla olanlar 10 milyon TL'si için 22 bin 500 TL, fazlası için binde 10

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınıyor. Sonraki yıllardaki vergi hesaplamaları ise tarifedeki tutarların yeniden değerlendirilme oranının yarısı kadar artırılması suretiyle belirlenecek yeni tarifeye göre yapılacak. Bu şekilde artırılan tutarların bin TL'ye kadar olan kesirleri dikkate alınmıyor.

### TEK KONUTA VERGİ YOK

Türkiye sınırları içinde tek meskeni olanlar,  
■ Geliri olup olmadığına,  
■ Emekli olup olmadığına veya  
■ Konutun vergi değerinin kaç TL olduğuna bakılmaksızın değerli konut vergisi ödemeyeceklerdir.

### BİR DEN FAZLA KONUT VARSA

Sadece tek konutu olanlara değil birden fazla konutu olanlara da bazı kolaylıklar getirildiğini görüyoruz. Buna göre birden fazla konutu bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli tek konutu için değerli konut vergisi ödenmeyecek.

Örneğin bir kişinin, üç adet konuta sahip olduğunu ve bunların 2020 emlak vergisi değerlerinin 1 milyon TL, 8 milyon TL ve 12 milyon TL olduğunu varsayalım. Bu kişinin 2021 yılında ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

- 1 milyon TL'lik konut, değeri 5 milyon TL'den az olduğundan zaten değerli konut vergisinin kapsamına girmiyor.
- Verginin konusuna giren konutlardan en düşük değerli konut (8 milyon TL) için de yukarıdaki hüküm kapsamında vergi ödenmeyecektir.
- Bu örnekte üzerinden değerli konut vergisi ödenmesi gereken tek konut 12 milyon TL'lik konuttur.

Yukarıdaki tarifeye göre 10 milyon TL'yi aşan kısım olan 2 milyon TL üzerinden binde 10 oranında hesaplanan 20 bin TL'ye, yine tarife uyarınca 22 bin 500 TL'nin eklenmesi suretiyle ödenmesi gereken değerli konut vergisi tutarına (42 bin 500 TL) ulaşılacaktır.

### KONUT İNŞAATI YAPANLAR

Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen konutlar için değerli konut vergisi ödenmesi söz konusu değil. Buna arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan konutlar da dahil. Ancak bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda değerli konut vergisinin ödenmesi gerekiyor.