

Sirküler No: 002

İstanbul, 4 Ocak 2021

**Konu: 2021 yılında değerli konut vergisi hesabında kullanılacak konut vergi değerlerinin alt ve üst sınırları açıklandı.**

**Özet:** Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşanlar değerli konut vergisine tabidir. 2020 yılı için geçerli olan bu tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve 2021 yılı için 5.227.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca 2021 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %4,555 oranında arttırılmak suretiyle aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

Söz konusu tutarlar 29 Aralık 2020 tarihli mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 78 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.

7194 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen 42. madde uyarınca, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir. Kanun'un 44. maddesinde ise vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerine ilişkin alt ve üst sınırlar yer almaktadır.

42. maddedeki tutar ile 44. maddede yer alan vergi oranlarına esas konut değerlerinin alt ve üst sınırları her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılmaktadır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmamaktadır.

Ayrıca Cumhurbaşkanı'nın, yeniden değerlendirme oranının yarısı olarak belirlenen artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi de bulunmaktadır.

Bu açıklamalar kapsamında, 42. maddede yer alan 2020 yılına ait 5.000.000 TL'lik tutar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranı dikkate alınmak suretiyle artırılmış ve 5.227.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca 2021 yılında uygulanacak olan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları da yeniden değerlendirme oranının yarısı olan %4,555 oranında arttırılmak suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığınca aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

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.*

Taşınmazın değeri	Vergi oranı
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

Söz konusu tutarlar 29 Aralık 2020 tarihli mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan 78 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile duyurulmuştur.

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

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.