

18.01.2021 ANKARA

Konu: Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği Yayımlanmıştır

SİRKÜLER

NO:2021/02

15. Ocak 2021 tarihli 31365 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ” ile 5/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa “Değerli Konut Vergisi” kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49 uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmiştir.

- Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir. Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir. Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir.

- **2020 Yılı emlak vergi değeri 5.000.000TL’yi aşan birden sonraki konutların sahibi, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa tasarruf edenler 2021 Şubat ayında beyanname verecek; Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksitte de ödemelerini yapmaları gerekmektedir. Meskeninin elden çıkarılması durumunda ise 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilmesi gereken beyannameye bu taşınmaz dahil edilecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamı ödenecektir.**

- Değerli konut vergisine tabi mesken 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilmelidir.

- **Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muafır. Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da değerli konut vergisinden muafır.**

- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli **tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanır.** Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.

- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.
- Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilir. Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte alınır.
- Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muafır.
- **Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muafır.** Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

Matrah ve nispeti: Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri; 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)	(Binde 3)
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	(Binde 6)
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.	

Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır.

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri: Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi ve (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi üzerine tarh olunur. Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

- Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 340 Sıra No.lu VUK Genel Tebliği ile 346 Sıra No.lu VUK Genel Tebliğinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilir.

- Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahipleri), bu taşınmazların tamamı için bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek beyanname vereceklerdir. Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskenleri beyannameye dahil edilmeyecek, bu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) ile bildirilecektir.

- Değerli konut vergisinin tarh, tahakkuk, takip ve tahsili Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi daireleri tarafından, Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Tebliğ, 15/01/2021 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu tebliğe aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/01/20210115-2.htm>

Bilginize sunarız.

Saygılarımızla,

Kaan DEMİROĞLU

Yeminli Mali Müşavir