

Sayı: 2021/2

15.01.2021

Değerli Konut Vergisi Genel Tebliği Resmi Gazetede Yayımlandı

Değerli Konut Vergisine ilişkin Tebliğ 15.01.2021 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Yapılan düzenlemeler soru-cevap şeklinde aşağıda özetlenmiştir.

1- Değerli konut vergisine hangi taşınmazlar tabidir?

Bina vergi değeri, (emlak vergisine esas değer) 2020 yılı için 5.000.000 TL ve üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar tabidir. Söz konusu tutar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır.

2- Değerli konut vergisinin mükellefi kimdir?

Mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

3- Değerli konut vergisi mükellefiyeti ne zaman başlar?

Mesken nitelikli taşınmazın vergi değerinin, 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı (2020 yılı için 5.000.000 TL) aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.

Yani, 2020 yılında, bina vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşan taşınmazlar için 2021 yılında değerli konut vergisi mükellefiyeti başlayacaktır.

4- Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet şeklindeki taşınmazlarda mükellefiyet nasıl belirlenir?

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

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

5- Değerli konut vergisinin hesaplanmasına esas matrah ve nispetler nelerdir?

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 6)
10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için	(Binde 10)
7.500 TL, fazlası için	
10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için	
oranında vergilendirilir.	

Alt ve üst sınırlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır.

6- Değerli konut vergisinden muafiyetler nelerdir?

(1) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır. Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da değerli konut vergisinden muaftır ve vergi, söz konusu taşınmazların kuru mülkiyet sahiplerinden de aranmaz.

(2) **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.

(3) Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.

(4) 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 muaftır.

7- Değerli konut vergisi beyannamesi nereye verilecektir?

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.

Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden **herhangi birine** verilebilir.

Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini **bağlı buldukları** bu vergi dairelerine vereceklerdir.

8- Değerli konut vergisi beyannamesi nasıl verilebilir?

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi, 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.

9- Değerli konut vergisinin ödeme süresi nedir?

Değerli konut vergisi beyannamesi, mükellefiyetin başladığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar verilir. Yani, 2020 yılı vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşan mesken nitelikli taşınmazlar için 2021 yılı şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyan verilecektir.

Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Okan COŞGUN
YMM