

SAYI: 2021/04

TARİH: 19.01.2021

KONU: DEĞERLİ KONUT VERGİSİ TEBLİĞİ YAYIMLANDI

İSTANBUL DENETİM



SİRKÜLER 2021

İSTANBUL
GLOBAL DENETİM

Adnan Kahveci Bulvarı No: 198 Aker Plaza 34188 Bahçelievler – İstanbul / TÜRKİYE

Tel: 0212 452 89 19 Fax: 0212 452 89 78

www.istanbulymm.com www.istanbulglobalbd.com

SİRKÜ NO 2021 / 04

15 Ocak 2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği yayımlanmış olup yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği üzere, değerli konut vergisi 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edilip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecektir.

Bu Tebliğ ile değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

1) Değerli konut vergisinin mükellefi kimlerdir?

Bina 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 başlayacaktır.

Buna göre, **bina vergi değeri 2020 yılında 5.000.000 TL'yi aşan mesken nitelikli taşınmaz sahipleri değerli konut vergisinin mükellefidir ve 2021 yılında** değerli konut vergisini beyan edip ödeyeceklerdir.

Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlayacaktır, değerli konut vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

Örneğin, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2021 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2022 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

2) Konut değeri nasıl belirlenmektedir?

Değerli konut vergisi hesaplamasında belediyelerce belirlenen bina vergi değeri esas alınacaktır.

3) Değerli konut vergisinin matrahı nasıl belirlenmektedir?

2021 yılı için açıklanan değerli konut vergisi alt ve üst sınırları [78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği](#) ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bututar dahil)	
5.227.000 TL'yi aşan kısmı için	(Bin de 3)
10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için	
7.842 TL, fazlası için	(Bin de 6)
10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL,	
fazlası için	(Bin de 10)

Adnan Kahveci Bulvarı No: 198 Aker Plaza 34188 Bahçelievler – İstanbul / TÜRKİYE

Tel: 0212 452 89 19 Fax: 0212 452 89 78

www.istanbulymm.com www.istanbulglobalbd.com

SİRKÜ NO 2021 / 04

Buna göre, 2021 yılında değerli konut vergisi beyanı ve ödemesi bu tablodaki tutarlar dikkate alınarak yapılacaktır.

Örneğin, 2020 yılında mesken niteliğinde taşınmazının bina vergi değeri 5.100.000 TL olan bir mükellefin, değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Söz konusu konutun bina vergi değerinin 2021 yılı için 5.355.000 TL olduğunu varsaydığımızda, konuya ilişkin hesaplama aşağıdaki şekilde olacaktır:

$$5.355.000 \text{ TL} - 5.227.000 \text{ TL} = 128.000$$

$$128.000 \times 0,003 = 384 \text{ TL}$$

4) Konut satılması durumunda mükellefiyet nasıl olmaktadır?

Değerli konut vergisi konusuna giren mesken nitelikli taşınmazın mükellefiyetin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar verilmesi gereken beyannameye bu taşınmazın dahil edilmesi ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamının ödenmesi gerekmektedir.

Tebliğde konuya ilişkin aşağıdaki örneğe yer verilmiştir.

“ÖRNEK 1: Mükellef (A)’nın, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL’dir.

Mükellef (A)’ya ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A)’nın mükellefiyeti, takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Mükellef (A) 2021 yılına ilişkin değerli konut vergisi beyannameyi 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar vermiş olup tahakkuk eden verginin ilk taksitini Şubat ayının sonuna kadar ödemiştir. Mükellef (A) 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL olan mesken nitelikli taşınmazını 2021 yılı Mayıs ayı içerisinde mükellef (B)’ye satmıştır.

Bu durumda, mükellef (A) tahakkuk eden değerli konut vergisinin ikinci taksitini de Ağustos ayı sonuna kadar ilgili vergi dairesine ödeyecektir.

Mükellef (A), değerli konut vergisi konusuna giren söz konusu mesken nitelikli taşınmazını mükellefiyetinin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannameye bu taşınmazını dahil edecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemekle mükellef olacaktır.”

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

5) Paylı mülkiyet ve/veya elbirliği mülkiyette sorumluluk nasıl belirlenmektedir?

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

6) Bina vergi değeri daha sonraki yıllarda ilgili sınırın altında kalanların ne yapması gerekir?

Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilecek ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmeyecektir.

Diğer taraftan, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erecektir.

7) Tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanlar için muafiyet var mıdır?

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 hâlidâhil) için **değerli konut vergisi muafiyeti** uygulanacaktır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanacaktır.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, **değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını**, bu 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.

Örneğin, 2020 yılında mükellef (A)'nın mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın bina vergi değeri 3.000.000 TL, ikinci taşınmazın bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın bina vergi değeri 7.000.000 TL'dir.

Buna göre;

- Mükellef (A)'ya ait mesken nitelikli birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşmadığından verginin konusuna girmemektedir.
- Mükellef (A)'nın ikinci ve üçüncü taşınmazları söz konusu değeri aştığı için verginin konusuna girmekte; ancak mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz (6.000.000 TL), 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olmaktadır. Bu durumda mükellefin söz konusu taşınmazı (Ek 2A) ile bildirmesi gerekecektir.

- Mükellef (A)'nın 7.000.000 TL değerindeki konutu için ise değerli konut vergisi ödenecektir.

8) İnşaat firmalarına ilişkin muafiyet var mıdır?

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 muaf olacaklardır. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanacaktır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

9) Verginin beyanı nereye yapılacaktır?

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 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** gönderilecektir.

10) Birden fazla ve farklı vergi dairelerinin yetki alanında değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olanlar nasıl beyanname vereceklerdir?

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.

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

11) Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunanlar beyannamelerini nereye verecekleridir?

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

12) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyannameler nasıl verilecektir?

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılacaktır. **Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı beyanname** verilecektir.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda mükellefler, **müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi mümkündür.** Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenecektir.

Diğer taraftan, mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, mesken nitelikli taşınmazın, değerli konut vergisinin konusuna girip girmeyeceğinin belirlenmesinde ve matrahın hesaplanmasında taşınmazın toplam değeri esas alınacaktır.

Söz konusu Tebliđe aşığıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği](#)

İYİ ÇALIŞMALAR DİLERİZ...

Bilgi:

Sirkülerlerimiz hakkında ayrıntılı bilgi alabilmek için denetim ekibiyle iletişime geçebilirsiniz. Sirkülerler numara sırası takip eder. Ulaşmayan sirkülerler için lütfen bilgi veriniz.

Adnan Kahveci Bulvarı No: 198 Aker Plaza 34188 Bahçelievler – İstanbul / TÜRKİYE

Tel: 0212 452 89 19 Fax: 0212 452 89 78

www.istanbulymm.com www.istanbulglobalbd.com