

AÇIKLAMA VE ÖRNEKLERLE DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

VALUABLE PROPERTY TAX WITH EXPLANATIONS AND EXAMPLES



Resurullah SULUOVA*

ÖZ

Değerli Konut Vergisi 7194 Sayılı Kanun ile vergi mevzuatımız arasında ki yerini almış ve bu yıl itibariyle yürürlüğe girmiştir. Yeni bir vergi olması nedeniyle yeteri kadar bilgi sahibi olunmayan bu verginin uygulaması bakımından, hangi taşınmazların kapsamda olduğu, mükellefi, vergi tutarının nasıl belirleneceği, ödemelerin nasıl yapılacağı, muafiyet kapsamında kimlerin olduğu gibi soruların cevapları önem kazanmaktadır. Çalışmamızda mevzuat hükümlerinden ve özgün örneklerden yararlanarak akıldaki soru işaretleri giderilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Değerli konut vergisi, Emlak vergisi, Mesken niteliğinde taşınmaz

JEL Sınıflandırma Kodları: K34, E2

ABSTRACT

Valuable property tax has been added to our tax legislation by the Law no. 7194 and has been put into force as of the commencement of 2021. Because this is a relatively new tax, its scope, its taxpayer, how to determine the amount of tax, how the payments will be made, and the scope of tax exemption are of great importance. This study tries to answer these questions by using provisions of the Law and genuine examples.

Keywords: Valuable property tax, property tax, immovable property as housing

JEL Classification Codes: K34, E2

* Vergi Müfettişi, Hazine ve Maliye Bakanlığı, resurullah.suluova@vdk.gov.tr, ORC-ID: 0000-0003-0830-4781. Suluova, R. (Nisan 2021). Açıklama ve Örneklerle Değerli Konut Vergisi, *Vergi Raporu*, 259, (141-150).

GİRİŞ

Bilindiği üzere, 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 Kanunun 42 ilâ 49 uncu maddelerini kapsayan “Değerli Konut Vergisi” başlıklı kısım eklenmiştir.

15.01.2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazete ile de Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği yayımlanmıştır. Bu çalışmamızda mezkûr kanuna eklenen Değerli Konut Vergisinin kapsamı ve uygulama esasları bahse konu tebliğ çerçevesinde örneklerle açıklanmaya çalışılacaktır.

1- DEĞERLİ KONUT VERGİSİ’ NE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER ve AÇIKLAMALAR

1.1- Konu

Kanunda verginin konusu “*Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000¹ Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.*” açıklaması ile hüküm altına alınmıştır. Tanımda belirtilen kavramları geniş çaplı olarak ele alacak olursak;

Mesken nitelikli taşınmaz; mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri; söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

1.2- Mükellef, Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

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. Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir.

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

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42’nci maddesinde belirtilen tutarı (2020 yılı için 5.000.000 Türk Lirası) aştığı tarihi,

¹ Bu miktar 29/12/2020 tarihli ve 31349 Mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:78) ile 1/1/2021 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 5.227.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.

b) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında² yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut³ ettiği tarihi, takip eden yıldan itibaren başlar.

Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı (2020 yılı için 5.000.000 Türk Lirasını) aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.

Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muafık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

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 bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

ÖRNEK 1:

Mükellef (A.Y.S.)'nin sahip olduğu mesken nitelikli taşınmaz bilgileri aşağıdaki gibidir.

	2020 Yılı Bina Vergi Değeri	Satış Tarihi
Taşınmaz 1	5.500.000,00 ₺	-
Taşınmaz 2	4.800.000,00 ₺	-
Taşınmaz 3	6.000.000,00 ₺	3.05.2021
Taşınmaz 4	7.500.000,00 ₺	17.02.2021

Değerlendirme:

Taşınmaz 1: Mükellef (A.Y.S.)' ye ait mesken nitelikli bu taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde belirtilen değeri (2020 yılı için 5.000.000 TL) aştığından söz konusu taşınmaz değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Bu taşınmaz için mükellefiyetin başlayıp başlamayacağı 1.3. Muafiyetler bölümünde tekrar değerlendirilecektir.

Taşınmaz 2: Mesken nitelikli taşınmazların kanun kapsamına girip girmediğinin tespiti yapılırken her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilir. Bu nedenle Mükellef (A.Y.S.)' ye ait mesken nitelikli bu taşınmazın mükellefiyet gerektirip gerektirmediği tespit edilirken, diğer taşınmazlar hesaplama dahil edilmeksizin kıyaslama yapılacaktır.

4.800.000,00 TL bina vergi değerine sahip Taşınmaz 2, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri (2020 yılı için 5.000.000

² **Madde 33** – Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir: 1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.) 2. Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması; 3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.) 4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması: a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi; b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi; c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi. d) Tarım yapılmıyan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi, e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi. 5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsaların bina mütemmimi durumuna girmesi. 6. Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.) 7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselerle ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.

³ Türk Dil Kurumu. Türk Dil Kurumu Sözlüğü. (sozluk.gov.tr). Erişim Tarihi: 15 Ocak 2021. "sukut etmek= düşmek"

TL) aşmadığından söz konusu taşınmaz değerli konut vergisinin konusuna girmemektedir.

Taşınmaz 3: 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde belirtilen değeri aşan bu taşınmaz değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A.Y.S.)'nin mükellefiyeti, takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Yazımızın devamında detaylarına yer vereceğimiz üzere, değerli konut vergisi beyannamesi 2021 yılı Şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar verilecek olup, Şubat ve Ağustos aylarında iki eşit taksitte ödenecektir.

Verilen örnekte, Taşınmaz 3'ün ilk taksit ödeme süresinden sonra, ikinci taksit ödeme süresinden önce satıldığı görülmektedir. Taşınmazın ikinci taksit ödeme süresinden önce satılması, Mükellef (A.Y.S.)'nin ikinci taksit yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacak olup, Ağustos ayı sonuna kadar bu taksiti ödemesi gerekecektir.

Taşınmaz 4: Taşınmaz 3'te olduğu Mükellef (A.Y.S.)'nin mesken niteliğindeki bu taşınmazın bina vergi değeri de belirtilen had üzerinde bir değere sahip olduğundan, mükellefiyet takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Örneğimizce, taşınmaz beyan verme süresinin sonu gelmeden satılmıştır. Ancak böyle bir durumda da Mükellef (A.Y.S.) 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannameye bu taşınmazı dahil edecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemekle mükellef olacaktır.

1.3- Muafıklar

(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.

Örnek 1 i bu madde kapsamında yeniden değerlendirecek olursak, mükellef (A.Y.S.)nin verginin konusuna giren 5.500.000,00 TL, 6.000.000,00 TL ve 7.500.000,00 TL vergi değerine sahip üç adet mesken niteliğinde taşınmazı bulunmaktadır. Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacağı için Taşınmaz 1 değerli konut vergisinden muaf tutulacaktır.

Bu muafiyetten yararlanabilmek için Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği 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.

(3) Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametihane mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemlatı 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. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya veril-

mesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

ÖRNEK 2: Gayrimenkul inşaatı faaliyetiyle iştigal eden Müteahhit (R.S.), (M.A.Ş.) şahsı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmede %30 arsa sahibinin, %70 ise müteahhitin pay oranı belirlenmiştir. Sözleşmenin diğer hükümlerine göre ise 10 adet 75 m2, 10 adet 200 m2 olmak üzere toplamda 20 daire inşaa edilecek ve sözleşmede belirlenen oran çerçevesinde taksim edilecektir. İnşaat 2020 yılı itibarıyla tamamlanmış olup, paylaşım ve satış durumları aşağıdaki gibidir.

	Hak Edilen Gayrimenkul		Satılan Gayrimenkul		Elde Kalan Gayrimenkul		Elde Kalan Gayrimenkullerin Her Birinin Bina Vergi Değeri	
	75 M2	200 M2	75 M2	200 M2	75 M2	200 M2	75 M2	200 M2
Müteahhit (RS)	7	7	5	3	2	4	3.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺
Arsa Sahibi (MAŞ)	3	3	2	1	1	2	3.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺

Müteahhit (R.S.)'nin durumu; 2020 yılı içerisinde satışı gerçekleşmeyen 2 adet 75 M2 ve 4 adet 200 M2 daire bulunmaktadır. Değerli konut vergisinin kapsamı her bir mesken için ayrı ayrı değerlendirileceği için, 75 M2'lik dairelerin bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde belirtilen değeri aşmadığından vergiye tabi değildir. Elde kalan 4 adet 200 M2'lik daireler ise, 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde belirtilen değeri aşmakla birlikte, söz konusu daireler ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği, kiraya verilmediği veya sair surette kullanılmadığı sürece değerli konut vergisinden muaf olacaktır.

Arsa Sahibi (M.A.Ş.)'nin durumu; 2020 yılında kat karşılığı elde edilen toplamda 6 konutun 4' ü satılmış olmakla birlikte, elde 1 adet değeri 3.000.000,00 TL olan 75 M2 daire ve 2 adet değeri 6.500.000,00 TL olan 200 M2 daireler kalmıştır. 75 M2'lik dairelerin bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde belirtilen değeri aşmadığından vergiye tabi değildir.

200 M2 büyüklüğe sahip olan dairelerin ise kanunda belirtilen değeri aşması nedeniyle değerli konut vergisi kapsamına girmektedir. Ancak birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacağından (mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.) elinde bulunan yalnızca 1 adet 200 M2 daire için, 2021 yılı başından itibaren mükellefiyeti başlayacaktır. (Satışı yapılan gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin Gelir Vergisi Kanunu kapsamında ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.)

1.4- Matrah ve Nispet

(1) 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.

(2) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 (5.227.000)TL ile 7.500.000 (7.841.000)TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.000.000 (5.227.000)TL'yi aşan kısmı için	Binde 3
10.000.000 (10.455.000) TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 (7.841.000)TL'si için 7.500 (7.842)TL, fazlası için	Binde 6
10.000.000 (10.455.000) TL'den fazla olanlar 10.000.000 (10.455.000)TL'si için 22.500 (23.526)TL, fazlası için	Binde 10

oranında vergilendirilir. (Parantez içi hükümler 2021 yılı için belirlenen tutarlardır.)

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

(4) 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde yer alan tutar (bina vergi değeri) ile tabloda yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, her yıl

bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen *yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde* artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Örnek 2 de açıklanan arsa sahibi (M.A.Ş.)'nin ödeyeceği Değerli Konut Vergisine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki gibi olacaktır.

75 M2	Meskenin vergi değeri*	3.136.000,00 ₺
	Ödenecek Vergi Tutarı	Vergi ve bildirim tabi değil
200 M2	1. meskenin vergi değeri**	6.796.000,00 ₺
	Ödenecek Vergi Tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
200 M2	2. meskenin vergi değeri**	6.796.000,00 ₺
	Uygulanacak değerli konut vergisi oranı	0,003
	Ödenecek Vergi Tutarı [(6.796.000-5.227.000)*%03]	4.707,00 ₺

Yukarıda açıklandığı üzere, mezkûr kanunda belirtilen vergi değeri sınırı ile vergi oranlarının alt ve üst sınırları yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. 521 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu tebliği ile 2020 yılı yeniden değerlendirme oranı %9,11 olarak belirlenmiştir. Bu nedenle,

*75 M2 meskenin 2021 yılı vergi değeri $(3.000.000 + (3.000.000 * (0,0911/2))) = 3.136.500,00$ TL' dir. Ancak 1.000 Türk Lirasına kadar kesirler dikkate alınmayacağı için bu değer 3.136.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

**200 M2 meskenin 2021 yılı vergi değeri $(6.500.000 + (6.500.000 * (0,0911/2))) =$

6.796.075,00 TL' dir. 1.000 Türk Lirasına kadar kesirler dikkate alınmayacağı için bu değer 6.796.000,00 TL' olarak hesaplanmıştır.

Örneğimizde arsa sahibi (M.A.Ş.)'nin değerli konut vergisine tabi tutulması gereken başka bir konutu daha olsaydı, o mesken içinde vergi matrah ve nispetleri, diğer konutun hesaplamasına dahil etmeksizin ayrı olarak dikkate alınması gerekecekti.

1.5- Verginin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

Değerli Konut Vergisinin beyan, ödeme süre-

si ve ödeme yerine ilişkin Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği' nde yer verilen açıklamalar aşağıdaki gibidir.

(1) Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri 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.

(2) Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu 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.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (mal müdürlükle-

rini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade eder.

(4) Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet⁵⁴ 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.

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

(4.2) Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı bulundukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

(5) Elbirliği mülkiyete⁵⁵ konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise bu 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.

(5.1) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir.

(6) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup

⁴ Paylı mülkiyet, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına birden çok kişinin belirli paylarla malik olmasıdır (TMK m. 688).

⁵ Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. (TMK m. 701)

da elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz kapsamında olanlar, 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"i, değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskeni olanlar ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2B) "Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi"ni dahil edeceklerdir.

(7) Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beynamede başka vergi dairesi yetki alanında yer alan taşınmazın da beyanı durumunda beyannamenin verildiği ve tahakkukların yapıldığı yetkili vergi dairesi bu durumu, beyanname verme süresinin son gününü takip eden günden itibaren 15 gün içinde diğer taşınmazların bulunduğu yer vergi dairesine bildirir.

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

(9) Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

(10) Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlar, değerli konut vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir. Örneğin, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

(11) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferi-

den beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftirler.

(12) 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) eklenir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise muaf maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanacaktır. Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin, 15 gün içerisinde ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

(13) 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 alınır.

ÖRNEK 3:

Mükellef (G), (B), (S), (O) mesken nitelikli bir taşınmaza eşit oranlarda (1/4) paylı mülkiyet halinde maliktirler. Söz konusu taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 10.000.000 TL'dir. Bina vergi değeri 2020 yılı için 1319 sayılı Kanunun 42'nci maddesinde yer alan değeri aştığı için değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Mükelleflerin paylı mülkiyet haricinde sahip oldukları mesken nitelikli taşınmaz bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Mesken Niteliğinde Diğer Taşınmazlar	
Pay Sahipleri	1. Taşınmazın Vergi Değeri	2. Taşınmazın Vergi Değeri
Mükellef (B)	-	-
Mükellef (G)	4.500.000,00 ₺	-
Mükellef (S)	6.000.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺
Mükellef (O)	500.000,00 ₺	2.000.000,00 ₺

Mükellef (B), değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olduğu için 10.000.000 TL bina vergi değerli taşınmazdaki hissesine isabet eden vergiden, 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği muaf olacaktır.

Mükellef (G), değerli konut vergisi kapsamına giren paylı mülkiyet haricinde başka bir taşınmaza sahip olmakla birlikte, bu taşınmazın vergi değeri kanunda belirtilen vergi değerinin altında kaldığı için bu taşınmaz vergi ve bildirim tabi değildir. ¼'üne sahip olduğu 10.000.000 TL değerindeki mesken nitelikli taşınmaz için ise vergi kapsamına giren mesken nitelikli tek taşınmaz olduğu için muafiyetten yararlanır.

Mükellef (S), paylı mülkiyet harici sahip olduğu iki taşınmazın vergi değeri de, kanunda belirtilen vergi değerinin üzerindedir. Bu nedenle mesken niteliğinde ki tüm taşınmazları kanun kapsamında vergiye tabidir. Ancak 6.000.000 TL

değerinde ki 1. Taşınmaz birden fazla mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük değerli taşınmaz olduğu için, bu taşınmaz ile ilgili olarak 1319 sayılı Kanunun 46'ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup (Ek 2A) ile Vergi Dairesine bildirimde bulunacaktır.

Mükellef (O), mükellef (G) için yapılan açıklamalar geçerlidir.

Yapılan açıklamalar sonrasında mükellef (S) tarafından 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edilip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecek değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır. (Hesaplama yalnızca paylı mülkiyete ilişkin yapılmıştır. 12.000.000 TL vergi değerine sahip 2 nci gayrimenkul için yazımızın önceki bölümlerinde yer alan açıklamalara göre ayrıca hesaplama yapılması gerekmektedir.)

1	Bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	10.455.000,00
2	Değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.841.000TL'si için 7.842 TL, 7.841.000 TL fazlası için Binde 6
3	Hesaplanan vergi tutarı $[7.842 + (10.455.000 - 7.841.000) \cdot 0,06]$	23.526,00
4	Mükellef (2) tarafından ödenecek vergi tutarı (23.526/4)	5.881,50 ₺

SONUÇ

Vergi mevzuatımıza Değerli Konut Vergisi adı altında giren ve ilk uygulamasına bu yıl başlanacak olan bu vergi kapsamında, 2020 yılı vergi değeri 5.000.000,00 TL üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar yer almaktadır. Mesken nitelikli olmayan veya belirlenen vergi değerinin altında bir vergi değerine sahip olan mesken nitelikli taşınmazlar vergi kapsamına girmemektedir. Mesken niteliğindeki taşınmaz için değerli konut vergisi kanunu kapsamında beyanname verilip verilmeyeceği tespit edilirken her taşınmaz ayrı ayrı değerlemeye tabi tutulacak, ancak beyanı gereken tüm taşınmazlar tek bir beyanname ile beyan edilecektir. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olacaklar ancak vergi değeri tespit edilirken taşınmaz bütün olarak ele alınacaktır. Elbirliği mülkiyette de vergi değeri aynı şekilde dikkate alınacak, malikler ise vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır.

Kanunda, kanun kapsamına giren tek taşınmaza sahip olunması durumu muafiyet kapsamına alınmıştır. Kanun kapsamına giren birden fazla taşınmaza sahip olunması durumunda ise vergi değeri en düşük olan mesken niteliğindeki taşınmaz muafiyet kapsamına sokulmuş ve bu taşınmaz için yalnızca bildirim (Ek 2A) yapma zorunluluğu getirilmiştir.

Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin beyanlar, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer bele-

diyesinden 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 verilecektir. . Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belgenin, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekmektedir. Verilen beyanname üzerine tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

KAYNAKÇA

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu. (www.mevzuat.gov.tr). Erişim tarihi: 15 Ocak 2021.
- Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği. (www.resmigazete.gov.tr). Erişim tarihi: 15 Ocak 2021.
- Türk Dil Kurumu. Türk Dil Kurumu Sözlüğü. (sozluk.gov.tr). Erişim Tarihi: 15 Ocak 2021.
- 521 sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Tebliği. (www.resmigazete.gov.tr). Erişim tarihi: 15 Ocak 2021.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu. (www.mevzuat.gov.tr). Erişim tarihi: 15 Ocak 2021.