

İstanbul,04.Ocak.2021

Sirküler Tarihi : 04.01.2021
Sirküler No : 2021 / 005
Konu : Değerli Konut Vergisi Uygulaması 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Başlıyor.

Özet : 2020 yılında Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanların 2021 yılından itibaren değerli konut vergisi beyannamesi vermesi gerekiyor. 78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu'nu Genel Tebliği'nde 2021 yılı değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin açıklamalar da yer aldı.

2021 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2020 yılına ait tutarın 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan ($\%9,11/2=$) $\%4,555$ (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında arttırılması suretiyle 5.227.000 Türk Lirası olarak tespit edildi. Buna göre mükellefler tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen yukarıdaki tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilmesi ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunması gerekmektedir.

Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmesi ve verginin ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunması gerekmektedir.

Tahakkuk eden vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödeniyor. 07.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7193 sayılı DİJİTAL HİZMET VERGİSİ İLE BAZI KANUNLARDA VE 375 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenlemeler ile Değerli Konut Vergisi ihdas edilmişti. Daha sonra 20.2.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN ile Emlak Vergisi Kanunu'nun "Değerli Konut Vergisi" ile ilgili düzenlemelerinde bazı değişiklikler yapılmıştı. Bu değişiklikler aşağıdaki gibiydi. Verginin uygulanması 2021 yılına ertelenirken yapılan değişiklikler özetle aşağıdaki gibiydi.

- 1)** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün değerli konut vergisine tabi tutulacak mesken nitelikli taşınmaz ile ilgili değer belirleme görevi kaldırılmış ve Kanunda bununla ilgili maddelerde gerekli değişiklikler yapılmıştır. Değerli Konut Verginin konusuna Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Kanunun 29 uncu maddesine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar girmektedir.
- 2)** Bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirası ve altında olan mesken nitelikli taşınmazlar verginin konusuna girmemektedir.
- 3)** Değerli konut vergisi mükellefiyeti; mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı (5.000.000 TL) aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.
- 4)** Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanı değil bina vergi değerinin 5.000.000 TL'yi aşan kısmıdır.
- 5)** Verginin matrahında yapılan değişikliğe paralel olarak vergi tarifesi değişmiştir.
- 6)** Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar başkaca bir şart aranmaksızın değerli konut vergisinden muaf tutulmuşlardır.

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartaltepe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:3-4 D:12-14 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com

e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037

7) Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur.

8) 5.000.000 TL'lik tutar ile vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması sırasında hesaplanan tutarların 10.000 Türk lirasına kadar olan kesirlerinin dikkate alınmayacağına yönelik düzenleme 1.000 Türk lirasına düşürülmüştür. Ayrıca Cumhurbaşkanı dördüncü fıkrafta belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili kılınmıştır.

9) Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 24'üncü madde uyarınca Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmeyecek, vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.

10) Değerli konut vergisinin uygulamasında 20.02.2020 tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmayacaktır.

11) Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar muafiyet kapsamına alınmıştır.

Bu kapsamda 29.12.2020 tarihli ve 31349 (1.Mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu'nu Genel Tebliğinde 2021 yılı değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin açıklama yapılmıştır. 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar, 2020 yılına ait tutarın 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında arttırılması suretiyle 5.227.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.

Buna göre 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında arttırılması suretiyle aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

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)

<https://www.turmob.org.tr/mevzuat/Pdf/19101>

SAYGILARIMIZLA,

Anıl Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Kaynak: TÜRMOB

ANIL YEMİNLİ MALİ MÜSAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

Kartalteppe Mahallesi Alem Sokak Billursaray Apt. No:3 K:3-4 D:12-14 34145 İncirli – Bakırköy / İstanbul

Tel: +90 212 660 98 12 Fax: +90 212 660 86 11 web: www.anilymm.com

e-mail: info@anilymm.com

Bakırköy V.D. : 069 035 6037