



DEĞERLİ KONUT VERGİSİ

18.12.2019

Değerli Konut Vergisi, vergi mevzuatımıza yeni eklenen vergi türlerindedir. Değerli Konut Vergisine ilişkin hükümler 7 Aralık 2019 tarihli ve 30971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **7194 sayılı Kanun** (*Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamade Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*) ile düzenlenmiştir. Söz konusu hükümler, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen maddelerden oluşmaktadır.

Emlak Vergisinden Farkı : Değerli Konut Vergisi ile Emlak Vergisi arasındaki en önemli farklılardan biri vergi matrahının hesaplanmasına esas teşkil eden taşınmaz değerinin hesaplanma biçimidir. Emlak Vergisi matrahının hesaplanmasına esas teşkil eden değer Takdir Komisyonlarınca 4 yıl için belirlenmektedir. Bu değer aynı zamanda taşınmazların satışında asgari satış değeri olarak kullanılan ve satış öncesinde Belediye’den alınan asgari rayiç yazısında yer alan değerdir. Oysa, değerli konut vergisinde (“DKV”) taşınmazın değerine ilişkin belirleme, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Dolayısıyla DKV mükellefi olup olmadığını anlamak için taşınmazın emlak vergisine tabi değerini bilmeniz tek başına yeterli değildir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak değerlendirmenin de bilinmesi gerekmektedir. Emlak vergisi ile DKV arasındaki bir diğer fark emlak vergisi tahsilatı Belediyeler tarafından gerçekleştirilmekte iken; 7194 sayılı Kanun’da tahsil edilen verginin, genel bütçe geliri olarak kaydedileceği öngörülmüştür. Ayrıca Değerli Konut Vergisi açısından beyanname usulü geçerlidir.

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce (“TKGM”) belirlenen değer, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin yasal tutarı aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın **şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar** beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Dolayısı ile 2020 yılında bu vergiye ilişkin beyanname verilmesi için taşınmazın değerinin 5.000.000-TL’yi aştığının TKGM tarafından 31.12.2019 tarihine kadar tespit edilmiş olması veya zaten taşınmazın asgari satış değerinin 5.000.000-TL’nin üzerinde olması gerekmektedir.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

Değerli Konut Vergisinin Konusu : Verginin “mesken niteliğindeki taşınmaz” olarak belirlenmiştir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme uyarınca taşınmazın değerinin 5.000,000-TL'nin üstünde olması durumunda veya taşınmazın asgari satış rayicinin 5.000.000-TL'nin üzerinde olması durumunda DKV mükellefiyeti doğmaktadır.

Vergi Oranları : Vergi oranları şu şekilde belirlenmiştir:

5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (Binde 3)

7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar (Binde 6)

10.000.001 TL'yi aşanlar (Binde 10) oranında vergilendirilir.

Değer Tespiti ve Bu Tespite İtiraz : Kanunda, taşınmaz değerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılması veya yaptırılması öngörülmüştür. Yapılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri yasal tutarı aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilecek ve ilgisine ayrıca tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren (*internet sitesinde yer alan bildirim yasal tebligat niteliğinde olmadığı için itiraz süresi bu bildirimle değil, yazılı tebliğ ile başlamaktadır*) **on beşinci günün sonuna kadar** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmazın değerinin kesinleşeceği belirtilmiştir. Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilecektir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilecektir.

Bu vergi uygulamasında, TKGM tarafından belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemlerinin yapılması öngörülmüştür.

Dolayısı ile DKV'ye tabi olup olunmadığının belirlenmesi için aşağıdaki ölçütler dikkate alınmalıdır:

- **Konut niteliğindeki taşınmazın emlak vergisine esas asgari rayiç değerinin 5.000.000-TL altında olması durumunda, TKGM tarafından belirlenen bir değer bulunup bulunmadığı kontrol edilmelidir, bulunmaması durumunda DKV mükellefiyeti doğmamaktadır.**
- **Konut niteliğindeki taşınmazın emlak vergisine esas asgari rayiç değerinin 5.000.000-TL üzerinde olması durumunda, DKV mükellefiyeti doğmaktadır. TKGM tarafından belirlenen bir değer bulunup bulunmadığı vergi**

matrahının hesaplanmasına esas teşkil edecek değer için önem arz eder. Eğer TKGM tarafından tespit edilen 5.000.000-TL üzeri bir değer bulunmuyorsa asgari rayiç değeri üzerinden, bulunuyorsa TKGM değeri üzerinden matrah hesaplanır.

Mükellefiyet : Vergi mükellefi olanlar; mesken niteliğindeki taşınmazın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa malik gibi tasarruf edenlerdir. Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, **ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte** ödenecektir. Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilmesi gerekmektedir.

Paylı (Müşterek) Mülkiyet Durumunda : Taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliği (iştirak) mülkiyet söz konusu olması durumunda, vergi matrahının hesabında taşınmazın toplam değeri esas alınmaktadır. Paylı mülkiyette hisseler oranında mükellef olunmaktadır. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Muafiyet : Kanunda **vergiden muaf olunan haller** de belirlenmiştir, muafiyet halleri Kanunda aşağıdaki şekilde sayılmıştır:

- 1- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
- 2- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.)
- 3- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.
- 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 (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen

müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç).

DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR/TAVSİYELERİMİZ :

Kanunda, Değerli Konut Vergisine yönelik uygulama usul ve esaslarını belirlemek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığına yetki verilmiş ancak henüz konuyla ilgili Bakanlık tarafından hazırlanan herhangi bir tebliğ yayınlanmamıştır. Uygulamaya ilişkin ayrıntıların yayınlanacak Tebliğ ile belirlenmesi beklenmekle birlikte, vergiye esas taşınmaz değerlendirilmesi Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ilan edilmeye ve ilgililere tebligat gönderilmeye başlanmıştır. Taşınmazınız ile ilgili bir değer tespiti yapıp yapılmadığını <http://tasinmazdegerleme.tkgm.gov.tr/> adresinden sorgulayabilirsiniz.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan taşınmaz değerlemesine ilişkin tebligatın ulaşması üzerine, 15 gün içinde itiraz hakkı bulunmaktadır. İtiraz dilekçesine ek olarak itiraz noktalarını destekleyen bir taşınmaz değerlendirme raporunun eklenmesi faydalı olacaktır. Bu raporun SPK lisanslı taşınmaz değerlendirme firmalarından alınması tavsiye edilmekle birlikte sürenin kısa olması nedeniyle, örneğin bir kredi başvurusu sırasında alınan değerlendirme raporu da itiraz aşamasında dilekçeye eklenebilecektir.

Taşınmaz değerine itirazın reddedilmesi veya kısmen kabul edilmesine rağmen gerçek değerinin üzerinde bir değerlendirme yapıldığı düşünülen her durumda, müvekkillerimize Şubat ayında verilecek vergi beyannamesinin **ihirazi kayıtla verilmesini** tavsiye etmekteyiz. Böylece, beyanname verildikten sonra 30 gün içinde yetkili vergi mahkemesinde tahakkukun iptali davası açılacaktır.

Uygulama esas ve usullerini düzenleyen Tebliğ yayınlandıktan sonra verginin tahsiline ilişkin ayrıntılar belli olduğundan, bu aşamada tarafınıza tekrar bilgi verilecektir.

Saygılarımızla,

Av. H. Can BIÇAKCI – Av. Fatma AYHAN