

DEĞERİ 5 MİLYON TL VE ÜZERİ OLAN MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARDAN DEĞERLİ KONUT VERGİSİ ALINACAKTIR.

07 Aralık 2019 tarihli ve 30971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan [7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun](#) ile “Değerli Konut Vergisi Uygulaması” düzenlenmiştir.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI

1. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE KONU EDİLECEK TAŞINMAZLAR

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan **bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzerinde olanlar** değerli konut vergisine tabi olacaktır.

2. VERGİYE AİT DEĞERLERİN TESPİTİ, İLANI VE KESİNLEŞMESİ

2.1. TAŞINMAZ DEĞERLEME SONUÇLARININ İLGİLİLERE İLANI VE TEBLİĞİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 5.000.000 TL’yi 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.**

2.2. TAŞINMAZ DEĞERLEME SONUÇLARINA İTİRAZ

Tebliğ tarihinden itibaren 15. günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Süresinde yapılan itirazlar, 15 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilir.

2.3. BİNA VERGİ DEĞERİNİN ESAS ALINMASI

Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır.

Bina vergi değeri, 29 uncu maddeye göre belirlenen vergi değeridir.

3. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ TARİFESİ

3.1. MATRAH VE NİSPET

Değerli Konut Vergisinin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden **yüksek olanıdır.**

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın **toplam değeri esas alınacaktır.**

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlar aşağıdaki tarifeye göre vergilendirilecektir.

Konut Değeri	Vergi Oranı
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arası	(Binde 3)
7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arası	(Binde 6)
10.000.001 TL'yi aşan	(Binde 10)

3.2. TAŞINMAZ DEĞERLERİ VE VERGİ TARİFESİNDEKİ SINIRLARIN HER YIL YENİDEN DEĞERLEME ORANINDA ARTIRILMASI

Aşağıda yer alan tutarlar her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılacaktır.

- 5.000.000 TL** tutarındaki sınır,
- Yukarıda belirtilen tarifede yer alan vergi oranlarına esas **mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları**
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen ve 5.000.000 TL'yi aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazların değeri**

Bu şekilde hesaplanan tutarların 10.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmayacaktır.

Taşınmaz değerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce tespit edildiği yıl için yeniden değerlendirme yapılmayacaktır.

4. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MÜKELLEFİYET

4.1. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MÜKELLEFİYET VE SORUMLULUK

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler ödeyecektir.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

4.2. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ MÜKELLEFİYETİNİN BAŞLANGICI

Değerli konut vergisi mükellefiyeti aşağıda belirtilen tarihleri **takip eden yıldan itibaren başlar.**

- Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer 5.000.000 TL'yi aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği tarihi
- Vergi değerini tadil eden sebepler başlıklı 33. maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi
- Muafiyetin ortadan kalktığı tarihi

4.3. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ MÜKELLEFİYETİNİN SONA ERMESİ

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

5. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDEN MUAF TAŞINMAZLAR

Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır.

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup 18 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.)
- 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
- 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)

6. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN BEYANI, ÖDEME SÜRESİ VE ÖDEME YERİ

6.1. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYAN TARİHİ VE BEYAN ŞEKLİ

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, **mesken nitelikli taşınmazın değerinin 5.000.000 TL'yi aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar** beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.

Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

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

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilecektir.

6.2. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ ÖDEME TARİHİ VE ÖDEME ŞEKLİ

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, **ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar 2 eşit taksitte ödenecektir.**

6.3. EMLAK VERGİSİ KANUNUNDA DEĞERLİ KONUT VERGİSİ İÇİN UYGULANMAYACAK USUL HÜKÜMLERİ

Bu Kanunun "Usul Hükümleri" başlıklı 37. maddesinin aşağıda belirtilen hükümleri, **değerli konut vergisi bakımından uygulanmayacaktır.**

✚ Bu Kanunda geçen "**Vergi dairesi**" tabiri, **belediyeleri ifade eder.**

✚ Bu Kanunun uygulanmasında, Vergi Usul Kanununun vergi inceleme yetkisi hariç olmak üzere;

- Belediye gelir şube müdürü, gelir şube müdürü olmayan yerlerde belediye hesap işleri müdürü, hesap işleri müdürü olmayan yerlerde muhasebeci, vergi dairesi müdürü sıfat ve yetkisini haizdir.**
- Vergi Usul Kanununda mahallin en büyük mal memuruna verilmiş görev ve yetkiler, belediye başkanları tarafından kullanılır.**

7. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ HASILATI

✚ Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilecektir.

✚ 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmayacaktır.

8. YETKİ

Değerli Konut Vergisi ile ilgili Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkileri aşağıda yer almaktadır.

- Değerli Konut Vergisinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleme
- Muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etme
- Beyanname verme ve ödeme sürelerini 3 aya kadar uzatma
- Beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirleme
- Verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesi

07 Aralık 2019 tarihli ve 30971 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan [7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna](#) buradan ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla,