



Değerli Konut Vergisi Uygulaması 1 Ocak 2021 Tarihinden İtibaren Başlıyor!

2021 yılında uygulanacak olan Emlak Vergisi Kanununun 42. maddesinde yer alan tutar, 2020 yılına ait tutarın 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 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 idaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42. maddede belirtilen yukarıdaki tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20. 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.

Emlak Vergisi Kanunu'nun "**Değerli Konut Vergisi**" ile ilgili düzenlemelerinde yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir;

- 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 Kanununun 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. 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 Müdürlüğüne 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.
- 7) Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) 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 fıkrada 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 Müdürlüğüne 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.

Buna göre 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanununun 44. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları 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 olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si 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