



CUMHUR İNAN BİLEN  
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANDI**

**18 OCAK 2021**

## KAPSAM

- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu,
- 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği.

## 1. Giriş

- 07.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 30-37. maddesi ile 1319 Sayılı Emlak Kanunu’nun 42-49. maddeler eklenmişti.
- Eklenen söz konusu maddeler ile “**Değerli Konut Vergisi**” ihdas edilmiş olup, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri (2020 yılı için) 5.000.000 TL’nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi tutulmuştu.
- Bu kez, 15.01.2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği ile değerli konut vergisine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiş olup, söz konusu Tebliği yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

## 1. Giriş

- Söz konusu Tebliğ ile yapılan düzenlemelerde değerli konut vergisine ilişkin;
  - Değerli konut vergisinin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz,
  - Mükellef, mükellefiyetin başlaması ve bitmesi,
  - Muaflıklar,
  - Matrah ve nispet,
  - Değerli konut vergisinin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri,
  - Usul hükümleri,  
konularına açıklık getirilmiştir.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.1. Değerli Konut Vergisinin Konusu, Vergi Değeri ve Mesken Nitelikli Taşınmaz Kavramı

- Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri/emlak vergisi değeri/belediye rayıcı **2020 yılı için 5.000.000 TL** tutarını aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir. Söz konusu bina vergi değeri, taşınmazın bağlı bulunduğu belediyelerden temin edilebilmektedir.
- Değerli konut vergisi uygulamasında "*mesken nitelikli taşınmaz*" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade etmektedir. 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 bakılmaktadır.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.1. Değerli Konut Vergisinin Konusu, Vergi Değeri ve Mesken Nitelikli Taşınmaz Kavramı**

- Bina vergi değeri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları tarafından müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan bedeli ifade etmektedir. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilmektedir.
- Müşavirlik tavsiyemiz bu kapsamda olduğunu düşündüğünüz gayrimenkuller için ilgili belediyelerle ivedilikle temasa geçilmesi ve söz konusu mesken nitelikli gayrimenkullerinizin kapsama girip girmediğini netleştirmenizdir.

## ***2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar***

### ***2.2. 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 edenler olarak tanımlanmaktadır.
- Mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki ödemektedir. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenmektedir.
- 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 olmaktadır. Elbirliği mülkiyette ise malikler ödenmesi gereken değerli konut vergisinin ödenmesinden müteselsilen sorumludur.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.2. Mükellef, Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi**

- Değerli konut vergisi mükellefiyeti;
- Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 2020 yılı için 5.000.000 TL'yi aştığı tarihi,
- 1319 Sayılı Kanun'un 33. maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Muafiyetin sukut ettiği tarihi,  
**takip eden yıldan itibaren başlamaktadır.**



## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.2. Mükellef, Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi**

- Dolayısıyla, bina vergi değerinin, 2020 yılı için 5.000.000 TL'yi ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlamaktadır.
- Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona ermektedir.
- Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, **beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanun'un 42. maddesinde yer alan tutarın (2020 yılı için 5.000.000 TL) altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilmekte ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmesine gerek bulunmamaktadır.**

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.2. Mükellef, Mükellefiyetin Başlaması ve Bitmesi

- **Örnek 1:** Mükellef (A)'nın, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL'dir. Mükellef (A)'ya ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A)'nın mükellefiyeti, takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Mükellef (A) 2021 yılına ilişkin değerli konut vergisi beyannamesini 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar vermiş olup tahakkuk eden verginin ilk taksitini Şubat ayının sonuna kadar ödemiştir. Mükellef (A) 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL olan mesken nitelikli taşınmazını 2021 yılı Mayıs ayı içerisinde mükellef (B)'ye satmıştır. Bu durumda, mükellef (A) tahakkuk eden değerli konut vergisinin ikinci taksitini de Ağustos ayı sonuna kadar ilgili vergi dairesine ödeyecektir. **Mükellef (A), değerli konut vergisi konusuna giren söz konusu mesken nitelikli taşınmazını mükellefiyetinin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannameye bu taşınmazını dahil edecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemekle mükellef olacaktır.**

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.3. Muaflıklar

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 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 aranmamaktadır.
- **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 uygulanmaktadır.** Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanmaktadır.
- **Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, 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” 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 yapılabilmektedir. **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 alınmaktadır.**

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.3. Muaflıklar

- Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.
- **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 uygulanmaktadır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.3. Muaflıklar**

- **Örnek 2:** Müteahhit (C) ile (D) şahsı arasında %60 müteahhit %40 arsa sahibi paylaşımlı her biri 250 m<sup>2</sup> net alana sahip 100 dairelik bina inşaatına ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. İnşaatın bitiminde 60 daire müteahhidin, 40 daire arsa sahibinin olacaktır. Müteahhit (C), kendisine kalan 60 dairenin 45'ini 2020 yılı içerisinde satmıştır. Bu durumda müteahhide kalan 15 dairenin aynı yıl içerisinde bina vergi değerleri, 1319 sayılı Kanun'un 42. maddesinde yer alan tutarı aşmış olsa dahi söz konusu daireler ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği, kiraya verilmediği veya sair surette kullanılmadığı sürece değerli konut vergisinden muaf olacaktır.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.4. Matrah ve Nispet

- Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanun'un 42. maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.
- Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) <b>5.000.000 TL'yi aşan kısmı için</b>	<b>(Binde 3)</b>
10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için <b>7.500 TL, fazlası için</b>	<b>(Binde 6)</b>
10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için <b>22.500 TL, fazlası için</b>	<b>(Binde 10)</b>

oranında vergilendirilmektedir.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.4. Matrah ve Nispet**

- Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınmaktadır.
- 1319 sayılı Kanun'un 42. maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanun'un 44. maddesinin ikinci fıkrasında 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 (2020 yılı için %4,555) nispetinde artırılmakta ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmamaktadır.**

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.4. Matrah ve Nispet

- Örnek 3:** Mükellef (E)'nin mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 4.900.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL'dir. Mükellef (E)'ye ait mesken nitelikli birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 1319 sayılı Kanununun 42. maddesinde belirtilen değeri aşmadığından verginin konusuna girmemekte, mükellef (E)'nin ikinci ve üçüncü taşınmazları söz konusu değeri aştığı için verginin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (E)'nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. **Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz, 1319 sayılı Kanununun 46. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.** Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.145.000 TL, 6.300.000 TL, 6.825.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.250.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için 7.875 TL, fazlası için	(Binde 6)
10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.



## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.4. Matrah ve Nispet

- Buna göre, mükellef (E)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.145.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Vergi ve bildirim tabi değil
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.300.000 TL
4	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
5	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.825.000 TL
6	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
7	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [(6.825.000-5.250.000)*%3]	4.725 TL

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.4. Matrah ve Nispet

- Örnek 4:** Mükellef (F)'nin mesken nitelikli 4 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci ve ikinci taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 5.500.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 7.600.000 TL, dördüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 10.500.000 TL'dir. Mükellef (F)'ye ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanununun 42. maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla mükellef (F)'nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. **Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli birden fazla taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olanlarından bir tanesi 1319 sayılı Kanununun 46. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.** Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.775.000 TL, 5.775.000 TL, 7.980.000 TL, 11.025.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.250.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için 7.875 TL, fazlası için	(Binde 6)
10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.4. Matrah ve Nispet

- Buna göre, mükellef (F)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirime tabi (Ek 2A)
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
4	İkinci mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
5	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı [(5.775.000-5.250.000)*%3]	1.575 TL
6	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	7.980.000 TL
7	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.875.000 TL'si için 7.875, fazlası için %6
8	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [7.875+(7.980.000-7.875.000)*%6]	8.505 TL
9	Dördüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	11.025.000 TL
10	Dördüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için %10
11	Dördüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [23.625+(11.025.000-10.500.000)*%10]	28.875 TL
12	Ödenecek toplam vergi tutarı (1.575+8.505+28.875)	38.955 TL

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri bu 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. günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine verecektir.**
- **Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi** aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği’nde 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 edilmektedir.**
- Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (mal müdürlüklerini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade etmektedir.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- **Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet 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.**
  - Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilmektedir.
  - Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı buldukları bu vergi dairesine verecektir.
- Elbirliği mülkiyete 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.
  - Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilmektedir.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri**

- Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup 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 edilecektir.
- Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilmektedir. Beyannamede 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 bildirilmektedir.**

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenmektedir.
- Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilecektir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.
- Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlamakta, değerli konut vergisi beyanname de takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar verilmektedir. 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. günü sonuna kadar verilecektir.
- Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftir.

## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri**

- 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 gösterilmekte bu maliklerce ayrıca beyanname verilmemektedir. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenmektedir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilmektedir. 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 gerekmektedir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilmektedir.
- 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 alınmaktadır.



## **2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar**

### **2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri**

- **Örnek 5:** Mükellef (G), (H) ve (I) mesken nitelikli bir taşınmaza eşit oranlarda (1/3) paylı mülkiyet halinde maliktirler. Söz konusu taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 9.000.000 TL'dir. Bina vergi değeri 2020 yılı için 1319 sayılı Kanununun 42. maddesinde yer alan değeri aştığı için değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Mükellef (G)'nin, söz konusu meskendeki hissesi dışında bu vergiye tabi üzerine kayıtlı mesken nitelikli başka bir taşınmazı bulunmamakta, mükellef (H)'nin 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 TL olan, mükellef (I)'nin ise 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL olan ikinci bir taşınmazı bulunmaktadır. Mükellef (G), değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olduğu için 9.000.000 TL bina vergi değerli taşınmazdaki hissesine isabet eden vergiden, 1319 sayılı Kanununun 46. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği muaf olacaktır.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- **Örnek 5 (Devam):** Mükellef (H)'nin 5.500.000 TL bina vergi değerli taşınmazı ile mükellef (I)'nın 6.500.000 TL bina vergi değerli taşınmazı, sahibi oldukları birden fazla mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük değerli taşınmazlar olduğu için, anılan mükellefler bu taşınmazları ile ilgili olarak 1319 sayılı Kanununun 46. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup (Ek 2A) ile bildirimde bulunacaklardır. Söz konusu paylı mülkiyete tabi taşınmazın bina vergi değerinin, ilgili belediye tarafından 2021 yılı için 9.450.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.250.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için 7.875 TL, fazlası için	(Binde 6)
10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için	(Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

## 2. Değerli Konut Vergisine İlişkin Usul ve Esaslar

### 2.5. Değerli Konut Vergisinin Beyanı, Ödeme Süresi ve Ödeme Yeri

- Buna göre, söz konusu taşınmaza ilişkin 2021 yılının Şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyan edilip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecek değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	9.450.000 TL
2	Değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.875.000 TL'si için 7.875, fazlası için %6
3	Hesaplanan vergi tutarı [7.875 + (9.450.000-7.875.000)*%6]	17.325 TL
4	Mükellef (G) tarafından ödenecek vergi tutarı	Muaf
5	Mükellef (H) tarafından ödenecek vergi tutarı (17.325/3)	5.775 TL
6	Mükellef (I) tarafından ödenecek vergi tutarı (17.325/3)	5.775 TL

### 2.6. Değerli Konut Vergisi Usul Hükümleri

- Değerli konut vergisinin tarh, tahakkuk, takip ve tahsili Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi daireleri tarafından, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

### **3. Değerli Konut Vergisine İlişkin Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar**

- Değerli konut vergisi kapsamına girse dahi, tek konutu olanların değerli konut vergisi ödemesine gerek bulunmamaktadır. Aynı şekilde mükelleflerin, birden fazla konutu olması durumunda en düşük değerli konutun değerli konut vergisi kapsamına girmesi söz konusu değildir.
- Değerli konut vergisi kapsamı belirlenirken her bir bölüm ayrı ayrı değerlendirmekte ve niteliği ofis, işyeri, vb. olsa dahi fiili kullanım durumuna bakılması sebebiyle mesken olarak kullanılan konut, değerli konut vergisi kapsamına girmektedir.
- Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler olarak tanımlandığından; sadece Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları değil, yabancı ülke vatandaşlarının da değerli konut vergisi mükellefi olabilmesi söz konusudur.
- Değerli konut vergisi konusuna giren taşınmazın 01.01.2021-20.02.2021 tarihleri arasında elden çıkarılması durumunda; yine 20.02.2021 tarihine kadar beyan edilmesi ve tahakkuk eden değerli konut vergisinin **ilk taksitinin Şubat 2021 sonuna kadar, ikinci taksitinin ise Ağustos 2021 sonuna kadar ödenmesi gerekmektedir.**

### **3. Değerli Konut Vergisine İlişkin Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar**

- Değerli konut vergisi kapsamına giren mükelleflerin; tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkına konu taşınmazlar için 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi; elbirliği mülkiyete konu taşınmazlar için 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi vermesi gerekmektedir. Ayrıca, elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı ayrı 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi verilmesi gerekmektedir.
- Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken olması durumunda mükelleflerin; tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahiplerinin söz konusu taşınmazların tamamı için 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi vermesi gerekmekte olup; birden fazla meskeni olanların muafiyet uygulanan en düşük değerli tek meskenleri beyannameye dahil edilmemekte ve söz konusu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan dilekçe ile bildirimine konu edilmektedir.

#### 4. Değerli Konut Vergisi Beyanında Kullanılan Beyanname ve Formlar

- Değerli konut vergisi beyanında kullanılan beyanname ve formlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Buna göre;

Form	Form İsmi	Formun Kullanımı
1A	1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi	Tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkına konu taşınmazların beyanı için kullanılmaktadır.
1B	2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi	Elbirliği mülkiyete konu taşınmazların beyanı için kullanılmaktadır.
2A	Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkında Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim	Birden fazla değerli konut bulunanlar için en düşük değerli konut için muafiyet talebinde kullanılmaktadır. 1A Beyannamesine ek verilmelidir.
2B	Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi	Elbirliği mülkiyete ilişkin tek mesken muafiyetinin uygulanmasında kullanılmaktadır.

\* Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği'ne ve Tebliğ'e ek formlara ulaşmak için [tıklayınız.](#)



## **SAYGILARIMIZLA**

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmalcilik kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arazi zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.