



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ İÇİN SON GÜN 21 ŞUBAT 2022

18 ŞUBAT 2022

KAPSAM

- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu,
- 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

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 (“**7194 sayılı Kanun**”) ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na eklenen 42. madde ile “**Değerli Konut Vergisi**” uygulaması ihdas edilmişti.
- 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“**7221 sayılı Kanun**”) ile değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyetin 2021 yılının başından itibaren başlayacağı 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyannamenin verilmeyeceği ve verginin tahakkuk ettirilmeyeceği belirtilmiştir.
- Dolayısıyla, Değerli Konut Vergisi’nin 21.02.2022 (20 Şubat Pazar gününe geldiği için 21.02.2022 Pazartesi günü) tarihine kadar beyan edilmesi ve iki eşit taksit halinde Şubat ayının ve Ağustos ayının sonuna kadar ödenmesi gerekmektedir.

2. Değerli Konut Vergisi Matrahı

- Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen değeri 2022 yılı için 6.173.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.
- Bina vergi değeri, emlak vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelini; rayiç bedel ise bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelini ifade etmektedir.
- Değerli Konut Vergisini, 2021 yılı emlak vergi değeri 5.227.000 Türk Lirası aşan mesken nitelikli konutlar ile 2022 yılı vergi tarifesinin 6.173.000 Türk Lirasından başlaması sebebiyle, 2021 yılı emlak vergi değeri 6.173.000 Türk Lirasını aşan mesken sahipleri ödeyecektir. Dolayısıyla, 2021 yılında meskenin emlak vergi değeri 5.227.000 Türk Lirasının üstünde olup, 6.173.000 Türk Lirasının altında olan mesken sahipleri herhangi bir vergi ödemeyecektir.
- 2022 yılında uygulanacak Değerli Konut Vergisi'ne tabi mesken nitelikli taşınmazın alt ve üst sınırları (matrah) aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Verginin Matrahı	Verginin Oranı
6.173.000 TL ile 9.260.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 6.173.000 TL'yi aşan kısmı için	(Binde 3)
12.347.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 9.260.000 TL'si için 9.261 TL, fazlası için	(Binde 6)
12.347.000 TL'den fazla olanlar 12.347.000 TL'si için 27.783 TL, fazlası için	(Binde 10)

3. Değerli Konut Vergisi Beyan ve Ödeme Dönemi

- Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin beyan ve ödeme dönemi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Beyan Dönemi	Ödeme Dönemi
İlgili yılın Şubat ayının 20'nci günü saat 23.59'a kadar verilmektedir.	1.Taksit Şubat ayı sonuna kadar, 2.Taksit Ağustos ayı sonuna kadar ödenmektedir.

- Bu kapsamda, 2022 yılı Değerli Konut Vergisi'nin 21.02.2022 tarihine kadar beyan edilmesi ve iki eşit taksit halinde; 1. taksitinin en geç 28.02.2022 tarihinde, 2. taksitinin en geç 31.08.2022 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.
- Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Yeminli Mali Müşavirler aracılığı ile gönderilmesi de mümkündür. Ancak, beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belgenin, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine gönderilmesi gerekmektedir.

3. Değerli Konut Vergisi Beyan ve Ödeme Dönemi (devamı)

- Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi meskene sahip olan mükelleflerin (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahiplerinin), söz konusu taşınmazların tamamı için tek beyanname vermeleri mümkündür.
- Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyannamenin, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilmesi yeterli olmaktadır. Ancak, değerli konut vergisi mükellefinin aynı zamanda gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyetinin de bulunması durumunda beyanname, bağlı bulunulan vergi dairesine verilecektir.
- Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilmesi gerekmekte olup, bu taşınmazlar sadece taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine beyan edilecektir.

4. Değerli Konut Vergisinde Muafiyetler

- Değerli Konut Vergisi kapsamında beyanname verme ve vergiyi ödeme yükümlülüğü 1 Ocak günü malik veya intifa hakkı sahibi olanları kapsamaktadır. Bu tarihten sonra satış, bağış ve benzeri sebeplerle malik veya intifa hakkı sahibinin değişmesi durumunda, yeni malikin veya intifa hakkı sahibinin mükellefiyeti izleyen yıl başlamaktadır. Dolayısıyla, ilgili yıl için verginin iki taksitini ödeme yükümlülüğü ve beyanname verme yükümlülüğü satan veya bağışlayan malik veya intifa hakkı sahibine ait olacaktır.
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca Değerli Konut Vergisinden muaf olan meskenler aşağıdaki gibidir. Buna göre;
 - Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar ile söz konusu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar için,
 - 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 için,

4. Değerli Konut Vergisinde Muafiyetler (devamı)

- 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 için,
 - Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmeyen, yeni inşa edilen ve ilk satışa, devir ve temlike konu edilmeyen mesken nitelikli taşınmazlar için (Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanmaktadır. Ancak, söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir),
- değerli konut vergisi muafiyeti söz konusudur.

5. Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- Değerli Konut Vergisi beyannamesinin ekine, beyan edilen/bildirilen taşınmazların hem 2021 hem de 2022 yılı emlak vergisi değerlerini gösterir belgelerin, ilgili belediyeden temin edilip koyulması gerekmektedir.
- Tapuda işyeri olarak görünen ancak fiilen konut olarak kullanılan taşınmazlar için beyanname verilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra, tapuda konut olarak görünen ancak fiilen işyeri olarak kullanılan taşınmazlar için beyanname verilmesine gerek bulunmadığı düşünülmektedir. Ancak, söz konusu durumun yoklama tutanakları, belediye'deki emlak vergisi beyanları gibi belgeler ile ispat edilebilir olmasında fayda bulunmaktadır.



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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 (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arzi zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.