

18.01.2021

SİRKÜLER
2021/07**KONU : Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği Yayınlanmıştır.**

15 Ocak 2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği**'nde, 05/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa "Değerli Konut Vergisi" kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49'uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar hakkında açıklamalarda bulunulmuştur.

Buna göre, 2021 yılı değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin özet aşağıdaki gibidir;

- 2020 yılı bina vergi değeri **5.000.000 TL ve üzerinde** olan mesken niteliğindeki taşınmazlar değerli konut vergisine tabidir.
- Bu konutlar için **20 Şubat 2021 günü sonuna kadar** beyanda bulunulmalı ve tahakkuk eden vergi **Şubat ve Ağustos** aylarının son gününe kadar iki eşit taksit halinde ödenmelidir.
- Verginin matrahı, beyanda bulunulacak değerli konut vergisi konusuna giren mesken niteliğindeki taşınmazın **2021 yılı bina vergi değerinin 5.227.000 TL'sinin** üzerindeki kısmıdır.

Buna göre; 2021 yılında uygulanacak olan 1319 sayılı Kanunun 44'üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 (dört virgöl beş yüz elli beş) oranında artırılması suretiyle 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 kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için	
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)

- Tebliğe göre, bir meskenin vergiye tabi olup olmadığı 2020 yılı emlak vergisi değerine göre belirlenirken, beyanı 2021 yıl emlak vergisi değeri üzerinden yapılmakta ve vergisi de bu yeni değer üzerinden ödenmektedir.
- Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi 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** gönderilecektir.
- 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 nci günü sonuna kadar **taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine** vereceklerdir.
- Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti, 2021 yılından itibaren başlamakta ve beyannamenin **20 Şubat 2021 günü sonuna** kadar verilmesi gerekmektedir.
- Değerli konut vergisi konusuna giren taşınmazın 1 Ocak 2021 ile 20 Şubat 2021 tarihleri arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar beyanname verilmesi ve Şubat ve Ağustos aylarında vergisinin ödenmesi gerekmektedir.
- 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 uygulanır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.
- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükelleflerin, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, 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.
- 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 muaf olacaklardır. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanacaktır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.
- Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli Emlak Vergisi Kanunun 42'nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmemektedir.

Söz konusu tebliğe aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ](#)



Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

İyi dileklerimizle,

SER DFK YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.