



SİRKÜLER SAYI: 2021/017

18.01.2021

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ YAYINLANMIŞTIR

15.01.2021 tarih ve 31365 sayılı Resmî Gazete’de Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği ile Emlak Vergisi Kanunu’na “Değerli Konut Vergisi” kısım başlığı altında eklenen 42 ila 49. maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Bilindiği üzere 28.11.2020 tarih ve 31318 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 521 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2020 yılı için yeniden değerlendirme oranı %9,11 olarak tespit edilmiştir. Söz konusu yeniden değerlendirme oranına istinaden 2021 yılı Değerli Konut Vergisi tarifesi ve 2021 yılı için geçerli olacak verginin konusuna girecek taşınmazlar için asgari tutar (beyan sınırı) 29.12.2020 tarihli (Mükerrer) Resmi Gazete’de 78 seri numaralı Emlak Vergisi Genel Tebliği ile açıklanmıştır. Buna karşın sirkülerimiz ekindeki Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliğinde, taşınmazların verginin konusuna girip girmemesinde dikkate alınacak asgari tutar (beyan sınırı) ile 2021 vergi tarifesi, tahmini olarak alınan yeniden değerlendirme oranına göre belirlenmiştir. Dolayısıyla Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği’nin, 521 seri numaralı Vergi Usul Kanunu Tebliği ile 78 seri numaralı Emlak Vergisi Genel Tebliği dikkate alınmadan hazırlandığı, örnek hesaplama ve açıklamaların da bu tahmini orana göre yapıldığını belirtmek isteriz.

1. Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar Değerli Konut Vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

Değerli Konut Vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. 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 bakılacaktır.

Bina vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine göre binalar için hesaplanan bedeli (emlak vergisine esas matrah) ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden temin edilecektir.

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 edenlerdir.

Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin Değerli Konut Vergisini taşınmazın maliki ödeyecektir. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenecektir.

Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükellef olacaktır.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olacaklardır. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır.

Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti;

- a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi,
- b) Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlayacaktır.

Bina vergi değerinin, Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti başlayacaktır.

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 erecektir.

3. Muafliklar

3.1. 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 aranmaz.

3.2. 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 hali dahil) için Değerli Konut Vergisi muafiyeti uygulanacaktır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanacaktır.

3.2.1. Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, 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 (Intifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim*" ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekecektir.

3.2.2. Değerli Konut Vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilecektir. 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 alınacaktır.

4. 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.

5. 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 olacaktır. 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 olmayacaktır.

4. Matrah ve nispet

Bina vergi değerinin, Emlak vergisi Kanunu'nun 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;

| Taşınmazın Değeri | Oran |
|---|-------------|
| 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'nı aşan kısım için | Binde 3 |
| 10.000.000 TL'na kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'sı için 7.500 TL, fazlası için | Binde 6 |
| 10.000.000 TL'dan fazla olanlar 10.000.000 TL'sı için 22.500 TL, fazlası için | Binde 10 |

oranında vergilendirilecektir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanununun 44. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılmakta ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmamaktadır.

Bu çerçevede 29.12.2020 tarih ve 31349 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazete'de yayınlanan 78 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2021 yılında uygulanacak tutarlar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

| Taşınmazın Değeri | Oran |
|--|-------------|
| 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'nı aşan kısım için | Binde 3 |
| 10.455.000 TL'na kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'sı için 7.842 TL, fazlası için | Binde 6 |
| 10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'sı için 23.526 TL, fazlası için | Binde 10 |

Tebliğde yer alan Değerli Konut Vergisi hesaplama örnekleri varsayımsal olarak belirlenen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak oluşturulmuştur. Dolayısıyla söz konusu örneklerde yer alan hesaplamaların 78 Seri Numaralı Emlak Vergisi Genel Tebliğinde yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılan yukarıdaki tarifeye göre hesaplanması gerektiğini belirtmek isteriz.

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 alınacaktır.

5. Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

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 vereceklerdir.

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 340 ve 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğlerinde 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 edilecektir.

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.

Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilecektir.

Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler Değerli Konut Vergisi beyannamelerini bağlı buldukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

Mütekip 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 zorunlu olacaktır.

Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlayacak, Değerli Konut Vergisi beyanname de takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar verilecektir. 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 olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilecek ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmeyecektir.

Değerli Konut Vergisi beyanı taşınmazın durumuna göre aşağıdaki beyannamelerden biri ile beyan edilecektir.

1-Tam Mükellefiyet, Paylı Mükellefiyet ve İntifa Hakkına konu taşınmazlar için Değerli Konut Vergisi Beyannamesi,

2-Elbirliği Mülkiyete konu taşınmazlar için Değerli Konut Vergisi Beyannamesi.

1-Tam Mükellefiyet, Paylı Mükellefiyet ve İntifa Hakkına konu taşınmazlar için Değerli Konut Vergisi Beyannamesi

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 tebliğ ekinde yer alan *1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini (Ek 1A) 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.

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 mükellef olacaklardır

2-Elbirliği Mülkiyete konu taşınmazlar için Değerli Konut Vergisi Beyannamesi

Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise tebliğ ekinde yer alan *2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi (Ek 1B)* 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 verilecektir.

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, 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 tebliğ ekinde yer alan *(Ek 2B) “Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi”ni* dahil edeceklerdir.

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 gösterilecek, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmeyecektir. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenecektir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilecektir. 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 gerekecektir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilecektir.

Değerli Konut Vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilecektir. 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 bildirecektir.

Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

Saygılarımızla,

**DENGE İSTANBUL YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

EK

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği

(*) Sirkülerlerimizde yer verilen açıklamalar sadece bilgilendirme amaçlıdır. Tereddüt edilen hususlarda kesin işlem tesis etmeden önce konusunda uzman bir danışmandan görüş ve destek alınması tavsiyemiz olup; sadece sirkülerlerimizdeki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan müşavirliğimiz sorumlu olmayacaktır.

(**) Sirkülerlerimiz hakkında görüş, eleştiri ve sorularınız için aşağıda bilgileri yer alan uzmanlarımıza yazabilirsiniz.

Erkan YETKİNER

YMM

Mazars Denge, Ortak

eyetkiner@mazarsdenge.com.tr

Güray ÖĞREDİK

SMMM

Mazars Denge, Direktör

gogredik@mazarsdenge.com.tr

TEBLİĞ

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı)'ndan:

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ**Amaç ve kapsam**

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, 5/12/2019 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 esasların belirlenmesidir.

Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

MADDE 2 – (1) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

(2) Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

(3) Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

(4) Bina vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre binalar için hesaplanan bedeli ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

Mükellef, mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

MADDE 3 – (1) Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

(2) Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir.

(3) Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir.

(4) Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

(5) Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi,

b) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

(6) Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.

(7) Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulunduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

(8) Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı 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 verilmez.

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.

Muafıklar

MADDE 4 – (1) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muafıdır. Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da değerli konut vergisinden muafıdır ve vergi, söz konusu taşınmazların kuru mülkiyet sahiplerinden de aranmaz.

(2) 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.

(2.1) 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.

(2.2) Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilir. 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 alınır.

(3) 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 muafıdır.

(4) 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 muafıdır. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

ÖRNEK 2: Müteahhit (C) ile (D) şahsı arasında %60 müteahhit %40 arsa sahibi paylaşımlı her biri 250 m2 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 Kanunun 42 nci 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.

Matrah ve nispet

MADDE 5 – (1) Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

(2) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.000.000 TL’yi aşan kısmı için

(Binde 3)

10.000.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL’si için

7.500 TL, fazlası için

(Binde 6)

10.000.000 TL’den fazla olanlar 10.000.000 TL’si için 22.500 TL,

fazlası için

(Binde 10)

oranında vergilendirilir.

(3) Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır.

(4) 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanunun 44 üncü 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 nispetinde artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

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 Kanunun 42 nci 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 taşınmaz olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz, 1319 sayılı Kanunun 46 ncı 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.

Buna göre, mükellef (E)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci 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 |

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 Kanunun 42 nci 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 taşınmaz olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olanlarından bir tanesi 1319 sayılı Kanunun 46 ncı 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.

Buna göre, mükellef (F)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci 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 |

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

MADDE 6 – (1) 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 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

(2) Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde 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 edilir.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (malmüdürlüklerini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade eder.

(4) Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazla 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.

(4.1) Aynı beyanname beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir.

(4.2) Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı buldukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

(5) 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.

(5.1) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir.

(6) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmazla 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 edeceklerdir.

(7) Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beynamede 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 gündün itibaren 15 gün içinde diğer taşınmazların bulunduğu yer vergi dairesine bildirir.

(8) Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

(9) Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

(10) Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlar, değerli konut vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir. 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 nci günü sonuna kadar verilecektir.

(11) 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 mükelleftirler.

(12) 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 beynamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müşterek verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. 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 gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

(13) 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 alınır.

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 Kanunun 42 nci 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)’nın 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 Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği muaf olacaktır. 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 Kanunun 46 ncı 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.

Buna göre, söz konusu taşınmaza ilişkin 2021 yılının Şubat ayının 20 nci 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 |

Usul hükümleri

MADDE 7 – (1) 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 gerçekleştirilir.

Yürürlük

MADDE 8 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

[Ekler için tıklayınız](#)

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ

(Tam Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve İntifa Hakkına Konu
Taşınmazlar İçin)

1

V.D.KODU

(Vergi Dairesince Doldurulacaktır)

Vergi Kodu

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNÜ:

VERGİLENDİRME YILI :

İL-İLÇE

| | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| MÜKELLEPLERİN | 1 | Vergi Kimlik Numarası (*) | <input type="text"/> | 2 | Telofon No. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | |
| | 3 | Soyadı (Uzman) | <input type="text"/> | | | | | | | |
| | 4 | Adı | <input type="text"/> | | | | | | | |
| | 5 | Adresi | Köy/Mahalle | <input type="text"/> | Cadd/Sokak | <input type="text"/> | Kapı No. | <input type="text"/> | Daire No. | <input type="text"/> |
| | 6 | | İlçe | <input type="text"/> | İl | <input type="text"/> | Posta Kodu | <input type="text"/> | | |
| | 6 | E-posta Adresi | <input type="text"/> | | | | | | | |

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

| | | I. KONUT | II. KONUT | III. KONUT | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|--|--------------------------|--------------------------|---------|----------------------|-------------------|--------------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------------|
| ADRES BİLGİLERİ | 1 | Bulandığı Köy veya Mahallenin Adı | | | | | | | | | | |
| | 2 | Cadd veya Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise bölgenin adı) | | | | | | | | | | |
| | 3 | Kapı ve Daire No | | | | | | | | | | |
| | 4 | İlçe | | | | | | | | | | |
| | 5 | İl | | | | | | | | | | |
| | 6 | Adres No (**) | | | | | | | | | | |
| TAPU BİLGİLERİ | 7 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Tapu No</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Kıymetli Olmadığı</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ada/ Parsel No</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Çi/ Sahife No</td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table> | | | Tapu No | <input type="text"/> | Kıymetli Olmadığı | <input type="checkbox"/> | Ada/ Parsel No | <input type="text"/> | Çi/ Sahife No | <input type="text"/> |
| | Tapu No | <input type="text"/> | | | | | | | | | | |
| | Kıymetli Olmadığı | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | |
| Ada/ Parsel No | <input type="text"/> | | | | | | | | | | | |
| Çi/ Sahife No | <input type="text"/> | | | | | | | | | | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ (***) | 8 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| | 9 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| | 10 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
| TAŞINMAZA İLİŞKİN DİĞER | 11 | 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değeri (****) | | | | | | | | | | |
| VERGİNİN HESAPLANMASI | 12 | Vergi Matrahı | | | | | | | | | | |
| | 13 | Hesaplanan Vergi Tutarı | | | | | | | | | | |
| | 14 | Mesken Nitelikli Taşınmazın Pay Oranı (*****) | | | | | | | | | | |
| | 15 | Ödenecek Vergi Tutarı | | | | | | | | | | |
| | 16 | Ödenecek Toplam Vergi Tutarı | | | | | | | | | | |

Beyannameye Ait Diğer Vergisi

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|---------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Beyannamenin Hangi Sıfırla Verildiği | | Mükellef | <input type="checkbox"/> | Mirasçı | <input type="checkbox"/> | Kanunî Temsilci | <input type="checkbox"/> |
| Ad - Soyad | <input type="text"/> | Vergi Kimlik No. (*) | <input type="text"/> | | | | |
| İmza | <input type="text"/> | Tarih | .././20..... | | | | |

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) [\(***\) Konutun Mülkiyet Durumuna Göre İşaretlenecektir.](https://tes.nvi.gov.tr/Home/sayfadan adresine ilişkin 10 rnkabnı numara yazılacaktır.</div>
<div data-bbox=)

(***) Vergilendirme Yılına İlişkin Bina Vergi Değeri Yazılacaktır. (İlgili belediyeden temin edilecektir)

Paylı Mülkiyet Halinde Taşınmazın Toplam Vergi Değeri İhsan Alınacaktır.

(***) Paylı Mülkiyet Halinde Diğer Ortaklara İlişkin Bilgiler Beyannamenin Arka Yüzündeki Alana Yazılacaktır.

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA PAYLI MÜLKİYET HALİNDE ORTAK OLANLARA İLİŞKİN BİLGİ

| | Adı Soyadı/Unvanı | Vergi Kimlik Numarası (*) | Pay Oranı | Adres No (**) |
|----|-------------------|---------------------------|-----------|---------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |

BEYANNAMEYE EKLENECEK BELGELER

-1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değerini Gösteren Belge (Beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin)

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamli numara yazılacaktır.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ
(Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlar İçin)

2

V.D.KODU

(Vergi Dairesince Dolandırılmaları)

Vergi Kodu

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

VERGİLENDİRME YILI :

II-İLÇE

| | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---|----------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| MÜKELLEFLERİN | 1 | Vergi Kimlik Numarası (*) | <input type="text"/> | 2 | Telefon No. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | |
| | 3 | Soyadı (Lınavı) | <input type="text"/> | | | | | | | |
| | 4 | Adı | <input type="text"/> | | | | | | | |
| | 5 | Adresi | Köy/Mahalle | <input type="text"/> | Cadde/Sokak | <input type="text"/> | Kapı No. | <input type="text"/> | Daire No. | <input type="text"/> |
| | | | İlçe | <input type="text"/> | İl | <input type="text"/> | Posta Kodu | <input type="text"/> | | |
| | 6 | E-posta Adresi | <input type="text"/> | | | | | | | |
| | 7 | Elbirliği Mülkiyet Haliinde Beyan Şekli | Müştereken | <input type="checkbox"/> | Münferiden | <input type="checkbox"/> | | | | |

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

| | | KONUT |
|-------------------------|-----------------------|--|
| ADRES BİLGİLERİ | 1 | Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı |
| | 2 | Cadde veya Sokak (Değer bakımından farklı bölgede ise bölgenin adı) |
| | 3 | Kapı ve Daire No |
| | 4 | İlçe |
| | 5 | İl |
| | 6 | Adres No (**) |
| TAPU BİLGİLERİ | 7 | Pafta No |
| | | Ada/ Parsel No |
| | | Çift/ Satış No |
| TAŞINMAZA İLİŞKİN DEĞER | 8 | 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değeri (***) |
| | VERGİNİN HESAPLANMASI | 9 |
| 9 | | Hesaplanan Vergi Tutarı |
| 9 | | Muafiyete İsalet Eden Vergi Tutarı (****) |
| 10 | | Ödenecek Vergi Tutarı |

Beyannameye Ait Damga Vergisi

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Beyannamenin Hangi Sıfata Verildiği | | Mükellef | <input type="checkbox"/> | Mirasçı | <input type="checkbox"/> | Kamusal Temsilci | <input type="checkbox"/> |
| Adı - Soyadı | <input type="text"/> | Vergi Kimlik No (*) | <input type="text"/> | | | | |
| İmza | <input type="text"/> | Tarih | .../.../20.... | | | | |

(*) T.C. Vatandaşları Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunmayan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) https://adres.avl.gov.tr/home sayfasından adresi ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

(***) Vergileendirme Yılına İlişkin Bina Vergi Değeri Yazılacaktır. (İptilî belolüvyenle temin edilecektir.)

Elbirliği Mülkiyet Haliinde Taşınmazın Toplam Vergi Değeri İstisna Alınacaktır.

(****) Muaf Fiyatlar Adedine Göre Hesaplanacak Vergi Tutarı Yazılacaktır.

MÜSKFEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA EL BİRLİĞİ MÜLKİYET HALİNDE ORTAK OLANLARA İLİŞKİN BİLGİ

| Adı Soyadı/Unvanı | Vergi Kimlik Numarası (*) | Muafiyet Durumu (*****) | | İmza (*****) |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|--------------|
| | | En Düşük Değerli Tek Mesken | Tek Mesken | |
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |

BEYANNAMEYE EKLENECEK BELGELER

-1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değerini Göstiren Belge (Beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yılı ilişkin)

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(*****) Muafiyet Durumuna Göre (Ek 2A) Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim ve (Ek 2B) Tek Meskeni Olanların Elbirliği Mülkiyete Kreu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi Eklenmelidir.

(***** Elbirliği Mülkiyete Müşterek Beyanname Verilmesi Halinde Diğer Pay Sahiplerini Tarifinden İmzalanması Gerekliktir.

BİRDEN FAZLA MESKENİ OLANLARIN, MUAFİYET UYGULANACAK EN DÜŞÜK DEĞERLİ TEK MESKENLERİNE (İNTİFA HAKKINA SAHİP OLUNAN DAHİL) İLİŞKİN BİLDİRİM

.....**VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında sahip olduğum birden fazla mesken nitelikli taşınmazdan, değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaza ait bilgiler aşağıda belirtilmiş olup, söz konusu taşınmaz için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 46 ncı maddesi uyarınca değerli konut vergisi muafiyeti uygulanmasını talep ediyorum.

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu beyan ve taahhüt eder, gereğini arz ederim.

Tarih:/...../.....

ADRES:

MÜKELLEF

T.C. Kimlik No

.....

Adı ve Soyadı

İmza

.....

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN:

İli/İlçesi :

Mahallesi :

Cadde ve Sokağı :

Kapı ve Daire No :

Adres No (*) :

Bina Vergi Değeri :

Pafta No

.....

Ada No

.....

Parsel No

.....

* <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

- Yukarıda belirtilen taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olunması durumunda diğer maliklere ilişkin bilgiler 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesinde “Mesken Nitelikli Taşınmaza Paylı Mülkiyet Halinde Ortak Olanlara İlişkin Bilgi” kısmında bildirilmesi gerekmektedir.

**TEK MESKENİ OLANLARIN, ELBİRLİĞİ MÜLKİYETE KONU BU MESKENİNE
(İNTİFA HAKKINA SAHİP OLUNAN DAHİL) İLİŞKİN TAAHHÜT BELGESİ**

.....**VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Aşağıda bilgilerini belirtmiş olduğum değerli konut vergisinin konusuna giren elbirliği mülkiyete konu tek meskenim (intifa hakkına sahip olunan dahil) dışında hisseli veya tam mülkiyet kapsamında bu vergiye tabi başka meskenim bulunmamakta olup, bu meskenim için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 46 ncı maddesi uyarınca değerli konut vergisi muafiyeti uygulanmasını talep ediyorum.

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu beyan ve taahhüt eder, gereğini arz ederim.

Tarih:/...../.....

ADRES:

MÜKELLEF

T.C. Kimlik No

.....

Adı ve Soyadı

İmza

.....

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN:

İli/İlçesi :

Mahallesi :

Cadde ve Sokağı :

Kapı ve Daire No :

Adres No (*) :

Bina Vergi Değeri :

Pafta No

.....

Ada No

.....

Parsel No

.....