



SİRKÜLER SAYI: 2022/037

06.02.2022

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMELERİNİN 21 ŞUBAT TARİHİNE KADAR VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR

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) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulunduğu tarihi,
- c) Muafiyetin sona erdiği 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 bulunduğu 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 (İntifa 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.

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.

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.

21.12.2021 tarih ve 31696 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 80 Seri No.lı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile Değerli Konut Vergisi’ne dair 2022 yılında uygulanacak hadler aşağıdaki gibidir:

Taşınmazın değeri	Oran
6.173.000 TL ile 9.260.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 6.173.000 TL’ni aşan kısım için	Binde 3
12.347.000 TL’na 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

2022 yılında verginin konusuna 2021 yılı emlak vergisi değeri 5.227.000 TL’nı aşan mesken nitelikli konutlar giriyor olsa da, 2022 yılı vergi tarifesi 6.173.000 TL’den başladığı için 2021 yılı emlak vergisi değeri 6.173.000 TL’nı aşan mesken sahipleri değerli konutlar vergisi ödeyecektir.

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.lı 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.

Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan açıklama uyarınca, Değerli Konut Vergisi Beyannameleri İnternet Vergi Dairesi (<https://intvrg.gib.gov.tr/>) uygulaması üzerinden verilebilecektir. ([15.01.2021 tarih 2021/020 sirküleri](#))

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.

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 zorunlu olacaktır.

Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlayacak, Değerli Konut Vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar verilecektir. Örneğin, Değerli Konut Vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2021 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2022 yılı Şubat ayının 21. günü sonuna kadar verilecektir (20 Şubat 2022 tarihi Pazar gününe denk gelmektedir).

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.

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

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

a-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.

b-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"*,
- 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.

Tarih ve tahakkuk ettirilen vergi, 2022 yılının Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

Saygılarımızla,

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

(*) 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