RANDIMAN
DENETİM YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ
DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
İncirli Caddesi Yeşilada Sok.Erman Apt. B. Blok No. 2/7 Bakırköy / İSTANBUL Tel. (0-212) 570 76 45 Pbx Fax : (0-212) 570 76 47

SİRKÜLER

SAYI : 2021 / **12** İstanbul,20.01.2021

KONU : Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği Yayımlandı.

Değerli Konut Vergisi mükellefiyetine ilişkin usul ve esasların belirlendiği Değerli Konutlar Vergisi Uygulama Genel Tebliği 15.01.2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazete yayımlanmıştır.

Tebliğde yer alan düzenlemelerin özeti aşağıdaki gibidir..

1. Türkiye sınırları içinde bulunan ve Emlak Vergisi Kanunu uyarınca bina vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisine tabi olmaktadır. Söz konusu tutar takip eden yıllar için yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılarak uygulanacaktır. Bu tutar 2021 yılı için 5.227.000 TL olarak belirlenmişti.

Taşınmazların mesken niteliğinin tespitinde, sadece taşınmazın kayıtlardaki niteliğine itibar edilmeyecek taşınmazın fiilen kullanım durumu da esas alınacaktır.

2. Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

3. Mükellefiyet temel olarak mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 42 inci maddesinde belirlenen tutarı (2020 yılı için: 5.000.000 TL, 2021 Yılı İçin: 5.227.000 TL) aştığı tarihi izleyen yılda başlayacaktır.

4. Değerli konut vergisi, 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 olunacaktır. Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, mükellefiyetin başladığı yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

Beyannamenin elektronik ortamda da verilmesi mümkün olup, beyanname eğer elektronik ortamda verilecekse taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihten itibaren 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine verilecektir.

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

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 nci günü sonuna kadar verilecektir.

5. 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.

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 gerekmektedir.

Örnek 1:

Mükellef Bay (A) 'nın Sahip Olduğu Mesken Nitelikteki Taşınmazları	**Mesken Nitelikli Taşınmazların 2020 Yılı Vergi Değeri**	**Mükellefiyet Durumuna İlişkin 1. Tespit**	**Mükellefiyet Durumuna İlişkin 2. Tespit**
1. Taşınmaz	4.900.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aşmadığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmeyecektir.	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aşmadığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmeyecektir.
2. Taşınmaz	6.000.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	Mükellefin bu sıradaki taşınmazı ile 3 sıradaki taşınmazının vergi değeri, Değerli Konut Vergisinin konusuna girdiğinden en düşük değere sahip 2 inci taşınmaz vergiden muaf olacaktır. Ancak mükellef tarafından bu taşınmaz için Tebliğ'in ekinde yer alan (Ek 2A) bildirim, 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.

3. Taşınmaz	6.500.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	**Taşınmazın 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak değerli konut vergisi hesaplanacaktır.** Bu konuta ilişkin beyanname 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.

Örnek 2:

Mükellef Bay A'nın Sahip Olduğu Mesken Nitelikteki Taşınmazları	**Mesken Nitelikli Taşınmazların 2020 Yılı Vergi Değeri**	**Mükellefiyet Durumuna İlişkin 1. Tespit**	**Mükellefiyet Durumuna İlişkin 2. Tespit**
1. Taşınmaz	5.500.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	Mükellefin 2 inci, 3 üncü ve 4 üncü sıradaki taşınmazının vergi değeri, değerli konut vergisinin konusuna girdiğinden en düşük değere sahip *(taşınmazların aynı değerde olmasa durumunda, taşınmazı serbestçe belirleyebilir)* 1 inci taşınmazı vergiden muaf olacaktır. Ancak mükellef tarafından bu taşınmaz için Tebliğ'in ekinde yer alan (Ek 2A) bildirimi 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.
2. Taşınmaz	5.500.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	**Taşınmazın 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak değerli konut vergisi hesaplanacaktır**. Bu konuta ilişkin beyanname 2021 yılının Ocak ayının

			başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.
3. Taşınmaz	7.600.000,00 -TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	**Taşınmazın 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak değerli konut vergisi hesaplanacaktır**. Bu konuta ilişkin beyanname 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.
4. Taşınmaz	10.500.000,0 0-TL	Binanın vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000 TL' yi aştığından mesken nitelikteki taşınmaz verginin konusuna girmektedir.	**Taşınmazın 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak değerli konut vergisi hesaplanacaktır**. Bu konuta ilişkin beyanname 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.

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

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 zorundadırlar.

Örnek 3:

	Sahip Olunan 1. Mesken	**Sahip Olunan 2. Mesken**	

Mükellefler	**9.000.000 TL Vergi Değerine Sahip Paylı Mülkiyete Tabi Meskene Ait Pay Oranları ve Değerleri**	**Sahip Olunan Diğer Meskenlerin Vergi Değerleri**	**Mükellefiyet Durumuna İlişkin Tespit**
Bay (A)	Pay Oranı: 1/3 - Pay Değeri:3.000.000-TL	Başka bir meskeni bulunmamaktadır.	Tek meskene sahip olduğu için söz konusu vergiden muaftır. Pay değerinin muafiyete etkisi bulunmamaktadır.
Bay (B)	Pay Oranı: 1/3 - Pay Değeri:3.000.000-TL	5.500.000-TL	Bay (B)'nin, 5.500.000 TL bina vergi değerine sahip taşınmazı, sahibi olduğu en düşük değerli taşınmaz olduğundan bu vergiden muaf olacaktır. Ancak Bay (B), paylı mülkiyete sahip olduğu 9.000.000 TL değerindeki taşınmazı için, **pay değerine ve pay oranına bakılmaksızın**, Değerli Konut Vergisi Beyannamesini döneminde verecektir. Bay (B) adına, paylı mülkiyete sahip olduğu taşınmazı için 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak Değerli Konut Vergisi hesaplanacaktır. Bay (B) hesaplanan bu vergiden payı oranında (1/3) sorumlu olacaktır. 5.500.000 TL tutarındaki en düşük değere sahip vergiden muaf taşınmaz için ise Bay (B) tarafından Tebliğ'in ekinde yer alan (Ek 2A) bildirimi 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.
Bay (C)	Pay Oranı: 1/3 - Pay Değeri:3.000.000-TL	6.500.000-TL	Bay (C)'nin, 6.500.000 TL bina vergi değerine sahip taşınmaz, sahibi olduğu en düşük değerli taşınmaz olduğundan bu vergiden muaf olacaktır. Ancak Bay (C), paylı mülkiyete sahip olduğu 9.000.000 TL değerindeki

			taşınmaz için, **pay değerine ve pay oranına bakılmaksızın**, Değerli Konut Vergisi Beyannamesini döneminde verecektir. Bay (C) adına, paylı mülkiyete sahip olduğu taşınmazın için 2021 yılı vergi değeri üzerinden, 2021 yılı tarifesi esas alınarak Değerli Konut Vergisi hesaplanacaktır. Bay (C) hesaplanan bu vergiden payı oranında (1/3) sorumlu olacaktır. 6.500.000 TL tutarındaki en düşük değere vergiden muaf taşınmaz için ise Bay (C) tarafından Tebliğ'in ekinde yer alan (Ek 2A) bildirimi 2021 yılının Ocak ayının başından Şubat ayının 20 sine kadar konutun bulunduğu yerdeki vergi dairesine verilecektir.

7. 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 uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

Örnek 4:

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, Değerli Konut Vergisi için belirlenen 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.

8. Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir.

9. 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 (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek beyanname vereceklerdir.

10. Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir. Gelir veya kurumlar vergisi yönünden

mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı bulundukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

11. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise 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

12. 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.

13. Takip eden yıllar için mükellefler 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.

Söz konusu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiş olup, aşağıda yer almaktadır.

Saygılarımızla.

RANDIMAN DENETİM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

15 Ocak 2021 CUMA **Resmî Gazete** Sayı : 31365

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 bulduğu 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 muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu 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.

Muaflıklar

MADDE 4 – (1) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 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.

(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 müştemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.

(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 muaftır. 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 değerleme 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 taşınmazı 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 değerleme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerleme 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 bildirime tabi değil
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.300.000 TL
4	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirime 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 taşınmazı 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 değerleme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerleme 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 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.

(4.1) Aynı beyannamede 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 bulundukları 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 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 edeceklerdir.

(7) Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. 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 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 beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken 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 değerleme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerleme 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