İZDENETİM

Sayı: 2021/1 **Duyuru** 15 Ocak 2021

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ HK.

15 Ocak 2021 tarih ve 31365 sayılı Resmî Gazetede Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği yayımlanmıştır.

Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

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. 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.

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 öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar

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.

Muaflıklar

1. Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.
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.
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.

.:form: iz.410.10

Matrah ve nispet

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.

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.

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

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 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

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 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.

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

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.

İlgili tebliğe ulaşmak için tıklayınız.

Saygılarımızla.

İZDENETİM

İZDENETİM

İz Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.
Cumhuriyet Meydanı No:10/2 35210 Konak, İZMİR Tel: (0.232) 483 65 55 (pbx) www.izdenetim.com.tr