

EMLAK VERGİSİ KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

07.12.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan “*Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname’de Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*” ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na (“Kanun”) **değerli konut vergisi** eklenerek yayım tarihinde yürürlüğe girmiştir. Getirilen yeni düzenlemelere ilişkin detaylı açıklamalara aşağıda başlıklar halinde yer verilmektedir.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ HANGİ TAŞINMAZLAR NEZDİNDE UYGULANACAKTIR?

Yapılan değişiklikle Kanun’a eklenen “*Dördüncü Kısım*”da değerli konut vergisi düzenlenmektedir. İlgili kısımdaki “*Konu*” başlıklı 42. madde, aşağıdaki düzenlemeye haizdir;

“MADDE 42

Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.”

Buna göre:

- Türkiye sınırları içinde bulunan,
- Bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değeri 5.000.000 TL ve üzeri olan,
- Mesken nitelikli taşınmazlar

değerli konut vergisine tabidir.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDEN MUAF OLAN MESKENLER HANGİLERİDİR?

Kanun’un “*Muafıklar*” başlıklı 46. maddesinde değerli konut vergisine yönelik muafiyetler düzenlenmektedir. Buna göre:

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.).
- Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye’de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.
- Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar (arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide

kalan mesken nitelikli taşınmazlar dâhil) (bu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması hâlleri hariç)

değerli konut vergisinden muaftırlar.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN TUTARI NASIL HESAPLANACAKTIR?

Kanun'un "*Matrah ve nispet*" başlıklı 44. maddesine göre;

Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır.

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

- a) 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar binde 3,
- b) 7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar binde 6,
- c) 10.000.001 TL'yi aşanlar binde 10

oranında vergilendirilir.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.

42. maddede yer alan 5.000.000 değerindeki tutar, 44. maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen ve 42. maddede yer alan tutarı aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazların değeri her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 10.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz (Şu kadar ki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen taşınmaz değeri, değer tespitinin yapıldığı yıl yeniden değerlendirme oranında artırılmaz.).

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİN MÜKELLEFİ KİMLERDİR?

Değerli konut vergisinin mükellefi Kanun'un 45. maddesinde düzenlenmektedir. İlgili düzenlemeye göre, değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler.

Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

- a) Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer 42. maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği tarihi,
- b) Kanun'un 33. maddenin 1 ila 7 numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi, takip eden yıldan itibaren başlar.

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

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNİ ÖDEME USULÜ NEDİR?

Kanun'un 47. maddesine göre mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42. maddede belirtilen tutarı (5.000.000 TL) aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE YÖNELİK İTİRAZ SÜRECİ NASIL İLERLEYECEKTİR?

"Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi" başlıklı 43. maddede düzenlendiği üzere değerlendirme Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır. Değeri 5.000.000 TL'yi aşan mesken nitelikli taşınmazlar ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde ilan edilecek ve ilgisine ayrıca tebliğ edilecektir.

Tebliğ tarihinden itibaren **on beşinci günün** sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne **itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşecektir.**

Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilecektir.

Vergi Usul Kanunu'nun 377. maddesine göre, mükellefler ve kendilerine vergi cezası kesilenler, tarh edilen vergilere ve kesilen cezalara karşı vergi mahkemesinde dava açabilirler.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Koyuncuoğlu & Köksal Avukatlık Bürosu

* Bültenimizde yer verilen açıklamalar, Türkiye Cumhuriyeti'nin yürürlükte olan mevzuatı ve ilgili resmi mercilerin kamuya yaptığı bilgilendirmeler esas alınarak hazırlanmış olup, tereddütlü hususlarda nihai işlemler gerçekleştirilmeden evvel tarafımızdan görüş ve destek alınmasını tavsiye ederiz. Aksi takdirde, burada yer verilen açıklamalar temel alınarak yapılacak işlemler ve bunların sonuçlarıyla ilgili olarak Avukatlık Büromuz sorumlu tutulamaz.