

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ HAKKINDA

7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“**Kanun**”) 7 Aralık 2019 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Bahsi geçen Kanun, Emlak Vergisi Kanunu’na (“**EVK**”) yeni hükümler getirerek vergi sistemimizde değerli konut vergisi devrini başlatmıştır. Bu vergiye ilişkin hükümler yayımlandığı gün **yürürlüğe girmiştir**.

1) Genel Olarak Değerli Konut Vergisi

Yeni düzenleme ile birlikte Türkiye sınırları içinde bulunan **mesken nitelikli taşınmazlardan** değeri **5.000.000 TL ve üzerinde** olanların değerli konut vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Verginin mükellefleri söz konusu taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa üzerinde malik gibi tasarruf edenlerdir.

Malikler paylı mülkiyet halinde hisseleri oranında, elbirliği mülkiyetinde ise müteselsil olarak sorumludur. Hem paylı mülkiyette hem de elbirliği mülkiyetinde hesaplama yapılırken taşınmazın toplam değeri esas alınacaktır.

2) Vergi Oranları:

Mesken nitelikli taşınmazların değerine göre vergi oranları aşağıdaki gibidir:

Taşınmazın değeri	Vergi Oranı
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar	Binde 3
7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar	Binde 6
10.000.001 TL’den fazla olanlar	Binde 10

3) Değer Tespiti:

Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼nce ("TKGM") yapılan veya yaptırılan değerleme sonucunda 5.000.000 TL'yi aşan veya bu tutarda olan taşınmazlar TGKM internet sitesinde ilgilisi tarafından ulaşılabilecek şekilde ilan edilir ve ayrıca ilgisine de resmi olarak tebliğ edilir.¹

4) Tespit Edilen Değere İtiraz

Bahsi geçen tebliğin yapıldığı m¼kellef, şahsen ya da yetkili temsilci aracılığıyla, **15 g¼n içinde** değere yazılı olarak itiraz etmelidir, bu s¼re içinde itiraz edilmezse değerleme sonucu belirlenen bedel kesinleşir.

İtiraz TKGM veya ona iletmek ¼zere herhangi bir tapu m¼d¼rl¼ę¼ne yapılabilir. S¼resinde yapılan itirazlar yine 15 g¼n içinde değerlendirilip sonuçlandırılır, bu kesinleşen değer aynı şekilde ilan ve ilgisine tebliğ yoluyla bildirilir.

5) İtiraz sonrası Başvurulabilecek Yargı Yolları

İtiraz sonucu yapılan tebliğden itibaren **30 g¼n içinde** İdare Mahkemelerinde idari dava açılabilir. Ayrıca vergi borcunun tebliğ edilmesinden itibaren m¼kellefler **30 g¼n içinde** Vergi Mahkemelerinde dava açabilir.

Bu s¼rete beyan ve ¼demelerin **ihirazi kayıt** ile yapılmasına dikkat edilmelidir. Aksi halde yapılan vergi ¼demelerin yargılama sonrası iadesi talep edilememektedir.

6) Verginin Beyan Edilmesi ve ¼denmesi

Mesken nitelikli taşınmazın değerinin 5.000.000 TL'yi aştığı yılı takip eden yılın **şubat ayının 20'inci g¼n¼ sonuna kadar**, m¼kellef s¼z konusu taşınmazın bina vergi değeri ve TKGM tarafından belirlenen değerini taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığı'na bağlı yetkili vergi dairesine bir beyanname ile beyan eder.

Vergi, takip eden yıllarda da m¼kellef tarafından beyan edilir ve vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk edilir.

Paylı m¼lkiyette m¼kellefler m¼nferiden beyanname verirken elbirliği m¼lkiyetinde m¼kellefler m¼řterek veya m¼nferiden beyanname verebilir.

Vergi ilgili yılın **şubat** ve **Ağustos** aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ¼denir.

¹ Taşınmaz değerini sorgulamak için: <http://tasinmazdegerleme.tkgm.gov.tr/>

7) Muafiyetler

Mesken nitelikli taşınmaz olsa da Kanun, aşağıdaki taşınmazları değerli konut vergisinden muaf tutmuştur:

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu taşınmazlar;
- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden (*kendisine bakmakla mükellef kimsesi olan ve 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere*) hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin veya geliri münhasıran sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların sahip olduğu taşınmazlar;
- Diplomatik temsilcilik kapsamındaki bazı taşınmazlar;
- Esas faaliyet konusu bina inşası olanlara kayıtlı ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen taşınmazlar.

* * * * *

Herhangi bir sorunuz olması halinde bizlere her zaman danışabilirsiniz.

Güner Hukuk Bürosu 1996 yılında kurulmuştur. Kuruluşundan bu yana; şirketler hukuku, birleşme ve devralmalar, banka-finans, enerji, teknoloji, medya-telekomünikasyon ve uyuşmazlık çözümü alanlarında Türkiye'nin önde gelen ofislerinden biri haline gelmiştir.

İletişim

Ece Güner / Ömer Erdoğan

Güner Hukuk Bürosu

Levent Caddesi, Alt Zeren Sokak No.7

Levent 34330, İstanbul

T +90 212 282 4385

F +90 212 282 4305

eg@guner.av.tr / oe@guner.av.tr

www.guner.av.tr