

DENET VERGİ DUYURU



Duyuru Tarihi : 12.02.2020
Duyuru No : 2020/027

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE İLİŞKİN SON GELİŞMELER...

TBMM Genel Kurulu'nun 11 Şubat 2020 Salı günü birleşiminde İmar Kanunu'nda değişiklikler içeren Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifine bazı maddeler eklenerek Değerli Konut Vergisi'nde aşağıda belirtilen çok önemli değişiklikler yapılmıştır:

- 1) Değerli Konut Vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacaktır. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmeyecek ve 2020 yılına ilişkin vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.

Değerli Konut Vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmayacaktır. Dolayısıyla gerek bu değerlere ve gerekse 2020 yılı vergi tahakkukuna ilişkin dava açmaya gerek kalmamıştır. (Kanunda önceden belirlenen değerlerin dikkate alınmayacağına ilişkin ifade, sonradan belirlenecek değerlerin dikkate alınacağı şeklinde yorumlanamaz.

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

- 2) Çünkü aşağıda belirtildiği üzere, değerli konut vergisine esas alınacak matrah emlak vergi değeri 5.000.000 TL'yi aşan meskenlerle sınırlanmış, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerlerin vergilendirmede esas alınması uygulamasına son verilmiş; ayrıca bu vergi uygulamasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne yetki veren Emlak Vergisi Kanununun 43 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.
- 3) Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina emlak vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabi olacaktır.
- 4) Verginin matrahı, bina vergi değerinin 5.000.000 TL'yi aşan kısmı olacaktır. Yani 5.000.000 TL'lik kısım üzerinden vergi hesaplanmayacaktır.
- 5) Vergi emlak vergi değeri üzerinden aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır:
 - 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)
- 6) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli meskeni (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) vergiden müstesna olacaktır. Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanacaktır.
- 7) TBMM tarafından yapılan yukarıdaki değişiklikleri içeren Kanun, CB tarafından onaylanıp Resmi Gazete yayımlanması sonrası yürürlüğe girecek olup, o tarihte ayrıca bir Sirküler/Duyuru gönderilecektir.

Saygılarımızla.

COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ'NE DEĞERLİ KONUT VERGİSİNE İLİŞKİN EKLENEN HÜKÜMLER

"MADDE 19 - 29/7/1970 ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun;

a) 42 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve*" ibaresi "*29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının*" şeklinde değiştirilmiştir.

b) 45 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan "*Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği*" ibaresi "*Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı*" şeklinde değiştirilmiştir.

c) 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "*ve üniversitelerin*" ibaresi "*,üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının*" şeklinde ve (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"b) *Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır).*"

ç) 47 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer*" ibaresi ve aynı fıkrada yer alan "*(bu tutar dâhil)*" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 20 - 1319 sayılı Kanunun 43 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 21 - 1319 sayılı Kanunun 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 44 - *Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.*

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.

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

42 nci maddede yer alan tutar ile ikinci fıkrada 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 değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir."

MADDE 22- 1319 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 24- Bu Kanunun "Dördüncü Kısım" başlığı altında düzenlenen değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez.

Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerler dikkate alınmaz."

Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir."