

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 27.02.2020
Sirküler No : 2020/022

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE 7221 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER SONRASI SON DURUM

7194 sayılı Kanunla, Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen 42-49 uncu maddelerle 2019 Aralık ayında ihdas edilen Değerli Konut Vergisi (DKV) hakkında daha önce gönderdiğimiz muhtelif Sirküler ve Duyurularımızda detaylı açıklamalarda bulunulmuştu. ([2019/102 sayılı Sirkülerimiz](#), [2019/106 sayılı Duyurumuz](#) ve [2020/05](#), [2020/27](#) ve [2020/31](#) sayılı Duyurularımız)

Verginin eşit ve adil olmayan yapısı ve matrahının dayandırıldığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerlerin son derece tartışmalı olması nedeniyle kamuoyunda ciddi manada tepki görmüş ve bunun üzerine 7221 sayılı Kanunla (RG 20.02.2020, 31045) DKV'nin yapısında çok önemli değişikliklere gidilmiştir.

7221 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler sonrası Değerli Konut Vergisindeki son durum aşağıda başlıklar halinde açıklanmış olup, değişiklik öncesi ve sonrası bütün yasa maddelerini içeren karşılaştırmalı bir tablo Sirkülerimizin sonuna eklenmiştir.

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

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.

1. Değerli Konut Vergisi Yürürlüktedir Ancak Mükellefiyetinin Başlangıcı 2021 Yılına Ertelenmiştir:

7221 sayılı kanunla Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici 24 üncü maddeyle DKV mükellefiyetinin başlangıcı 2021 yılına ertelenmiş olup ilk DKV beyannamesi 2021 yılının 1 Ocak-20 Şubat tarihleri arasında verilecektir; 2020 yılında beyanname verilmeyecektir.

Diğer taraftan bu durum, mükellefiyet kapsamına girecek konutların tespiti açısından Emlak Vergisine (EV) esas 2020 yılına ait bina vergi değerlerinin esas alınmasına engel teşkil etmemektedir. Yani konutların bu vergiye tabi olup olmadıklarının tespitinde 2020 yılına ait EV'ne esas bina vergi değerleri esas alınacak, beyannameler ise 2021 yılı başında 1 Ocak-20 Şubat tarihleri arasında verilecektir.¹

Değerli Konut Vergisinin yapısının bu şekilde kurgulanmış olması, yani konutun verginin kapsamına girip girmediğinin tespitinde içinde bulunulan yılın Emlak Vergisine esas bina vergi değerinin esas alınması, buna mukabil mükellefiyetin/beyanın takip eden yıldan itibaren başlayacak olması ve ayrıca takip eden yani beyanın yapıldığı yılda uygulanacak tarifenin yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde endekslenerek uygulanacak olması nedeniyle, konutun vergiye tabi olup olmadığı belirlenmesinde kullanılan alt sınır rakamı ile tarifenin alt sınır rakamı arasında bir uyumsuzluğun ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bu durum Sirkülerimizin 7, 8 ve 9 uncu bölümlerinde açıklanmıştır.

2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Belirlenmiş Olan Değerlerin ve Bu Değerlere Yapılmış Olan İtirazlarla Açılmış Olan Davaların Durumu:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce Aralık 2019-Ocak 2020 döneminde belirlenerek kurumun internet sitesinden ilan edilen ve aynı zamanda mesken sahiplerine tebliğ edilen değerler 7221 sayılı Kanunla hükmünü tamamen kaybetmiş olup bu vergi uygulamasında dikkate alınmayacaktır.

Bu değerler, 7194 sayılı Kanun kapsamında sadece Değerli Konut Vergisi açısından hüküm ifade etmek ve vergileme işlemlerinde kullanılmak üzere belirlendikleri ve diğer taraftan da 7221 sayılı Kanunla yine Değerli Konut Vergisi açısından tamamen işlevsiz/hükümsüz hale getirildikleri için, böylelikle bu değerlerin belirlenmesine yönelik idari işlemin, Kanunla hukuken tamamen ortadan kaldırılmış olduğunu düşünüyoruz. Bu nedenle;

- Değerlere yapılmış olan itirazlara Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün herhangi bir cevap verip vermemesinin hukuken bir anlamının kalmadığı,

¹ Bilindiği gibi, Emlak Vergisine esas arsa ve bina değerleri her 4 yılda bir yeniden belirlenmekte, izleyen yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak endekslenmektedir. En son değer takdiri 2018-2021 yılları boyunca uygulanmak üzere 2017 yılında yapılmıştı. Buna göre, bundan sonraki ilk değer takdiri, 2022-2025 yıllarında uygulanmak üzere 2021 yılında yapılacaktır.

- İdarenin süresinde cevap vermesinden sonra ve/veya İdarenin süresinde cevap vermemiş olması nedeniyle, bu değerlere karşı İdare (veya Vergi) Mahkemeleri nezdinde açılan davaların da konusuz kalmış sayılmaları gerektiği görüşündeyiz.

Ayrıca, açılmış davalardan feragat edilmesi de mümkündür.

3. Değerli Konut Vergisi Mükellefiyetinde Sadece Emlak Vergisi'ne Esas Bina Vergi Değeri Esas Alınacaktır:

DKV mükellefiyetinde bundan böyle, gerek binanın değer ölçüsü (binanın değerinin 5.000.000 TL'lik alt limiti aşıp aşmadığının tespit edilmesi) ve gerekse vergi tarifesi (verginin matrahı) olarak sadece EVK'nın 29 uncu maddesine göre tespit edilen bina vergi değeri esas alınacaktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce değer belirlenmesi esası iptal edilerek, kanun metninden tamamen çıkarıldığından bundan böyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından bu amaçla değer belirlenmesi ve mükelleflere tebliğ edilmesi söz konusu değildir.

4. Verginin Hesaplanmasında Artan Oranlılık Prensibine Geçilmiştir:

Verginin hesaplanmasında artan oranlılık prensibine geçilerek, önceki düzenlemede yer alan eşit ve adil olmayan hesaplama şekli büyük ölçüde düzeltilmiştir.

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. Böylece değeri 5.000.000 TL'nin altında olan meskenler verginin kapsamı dışında bırakıldığı gibi, değeri bu tutarın üzerinde olanlar bakımından da 5.000.000 TL'lik kısım vergi dışında tutularak önemli bir vergileme ilkesine riayet edilmiş olmaktadır.

7221 sayılı Kanunla getirilen yeni DKV tarifesi aşağıdaki gibidir:

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.

5. Muaflikların Kapsamı Genişletilmiştir:

Muaflikların kapsamı genişletilerek, Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu tek taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı olanların Değerli Konut Vergisi konusuna giren mesken nitelikli en düşük değerli bir adet taşınmazı, başka bir kayıt ve şart aranmaksızın vergiden muaf tutulmuştur.

Örnek 1: Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli olup EV değeri 15.000.000 TL olan tek dairesi vardır. Bu dairenin kendisi tarafından kullanılması veya kiraya verilmiş olması durumuna bakılmaksızın DKV'den muaf tutulması gerekmektedir.

Örnek 2: Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 2 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir:

1 inci daire: 3.000.000 TL
2 nci daire: 7.000.000 TL

DKV konusuna giren 2 nci daire vergiden muaftır. (1 inci daire verginin konusuna girmemektedir.)

Örnek 3: Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 3 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir:

1 inci daire: 3.000.000 TL
2 nci daire: 4.000.000 TL
3 üncü daire: 7.000.000 TL

DKV konusuna giren 3 üncü daire vergiden muaftır. (1 inci ve 2 nci daireler verginin konusuna girmemektedir.)

Örnek 4: Bir kişinin Türkiye sınırları içinde, mesken nitelikli 3 adet dairesi olup Emlak Vergisi değerleri aşağıdaki gibidir:

1 inci daire: 3.000.000 TL
2 nci daire: 7.000.000 TL
3 üncü daire: 10.000.000 TL

DKV konusuna giren iki daireden en düşük değerli 2 nci daire vergiden muaf olup 3 üncü daire vergiye tabidir. (1 inci daire verginin konusuna girmemektedir.)

6. Verginin Konusuna Giren Binaların Alt Limitinin Belirlenmesinde Emlak Vergisi Değeri Kullanılacak Olup Alt Limit Tutarı Yeniden 5.000.000 TL Olarak Belirlenmiştir:

Eski düzenlemede binanın kapsama girip girmediğinin tespitinde ikili ölçü kullanılmakta ve buna göre bina vergisine esas değer veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerden yüksek olan rakam esas alınarak bunlardan birinin 5.000.000 TL ve üzerinde olması halinde ilgili meskenin DKV'nin konusuna/kapsamına girdiği kabul edilmekteydi.

Yapılan değişiklikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerler kanunun yapısından tamamen çıkarıldığından bundan böyle ikili ölçü değil sadece Emlak Vergisi'ne esas bina değeri ölçüsü kullanılacaktır.

7221 sayılı Kanunla 42 nci maddenin rakamı da içine alan ilgili ibareleri yeniden düzenlenerek, alt limit tutarı yeniden 5.000.000 TL olarak belirlenmiş ve 2020 yılı itibarıyla Emlak Vergisi'ne esas bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan meskenler verginin konusuna dahil edilmiştir.

Buna göre, 2020 yılında uygulanan Emlak Vergisine esas bina vergi değeri 5.000.000 TL'nin üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar verginin kapsamına girmekte olup, değeri 5.000.000 TL ve altında olanlar verginin konusu/kapsamı dışındadır.

7. 2020 Yılı İçin Uygulanacak Alt Limit Tutarı:

EVK'nun 7221 sayılı Kanunla değişik 44 üncü maddesi gereğince alt limit tutarının her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılması gerekmektedir. Burada, kanunun 42 nci maddesinin ilk şeklinde yer verilen ve daha sonra 7221 sayılı Kanunla yinelenen 5.000.000 TL'lik alt sınırın hangi yıldan itibaren endeksleneyeceği sorusu akla gelmektedir.

7194 sayılı Kanunla 2019 yılında ve 2019 yılı için ihdas edilmiş olan 5.000.000 TL'lik alt limitin hükmü 7221 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Her ne kadar 7221 sayılı Kanunla belirlenen alt limit tutarı da 5.000.000 TL ise de, bu belirleme 2020 yılı içinde, 2020 yılı için ve yeniden yapıldığından bu limitin 2020 yılında yürürlüğe girdiğinin kabul edilerek mükellefiyetin başlayacağı 2021 yılında yapılacak ilk beyanda 5.000.000 TL'lik alt limitin esas alınması, diğer bir ifadeyle 2020 yılı için endeksleme yapılmaması, ilk endekslemenin 2022 yılında yapılacak beyan için 2021 yılı başında ilan edilecek 2020 yılına ait yeniden değerlendirme oranının yarısının esas alınarak yapılması gerektiği görüşünderiz.

8. 2021 Yılında Uygulanacak Tarife:

EVK'nun 7221 sayılı Kanunla değişik 44 üncü maddesi gereğince, alt limit tutarının yanı sıra, 44 üncü maddenin ikinci fıkrasında yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırlarının da (kısaca vergi tarifesinin de) her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılması gerekmektedir. Burada, mükellefiyetin ilk defa başlayacağı 2021 yılında kanunda yer alan tarifenin mi yoksa 2020 yılına ait yeniden değerleme oranının yarısı esas alınarak endekslenmiş tarifenin mi uygulanacağı sorusu akla gelmektedir.

7221 sayılı Kanunla yeniden oluşturulan vergi tarifesi, 2020 yılı içinde yürürlüğe girdiğine ve EVK'nun 44 üncü maddesine göre her yıl endekslenmesi gerektiğine göre 2021 yılında uygulanacak tarifenin endekslenmiş tarife olması gerektiği görüşündeyiz. EVK'nun Geçici 24 üncü maddesine göre her ne kadar bu vergi 2020 yılında uygulanmayacak olsa bile, bu durumun vergi tarifesinin endekslenmesine engel teşkil etmediği görüşündeyiz. Buna göre, 2020 yılı sonunda 2020 yılı için ilan edilecek yeniden değerleme oranının örneğin %12 olduğu varsayımıyla, Kanunun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ve Sirkülerimizin 4 üncü bölümünde yer verilen vergi oranlarına esas alt ve üst tarife dilimlerinin %6 ile endekslenerek arttırılması gerekecektir.

Yukarıdaki varsayımına göre, 2021 yılında uygulanacak tarifenin aşağıdaki gibi olması gerekecektir:

(Dikkat: aşağıdaki tarife örnek niteliğinde olup, 2021 yılında uygulanacak gerçek tarife 2020 yılı sonunda ilan edilecek yeniden değerleme oranına göre belirlenecektir.)

Değerli Konut Vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.300.000 TL ile 7.950.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.300.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.600.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.950.000 TL'si için

7.950 TL, fazlası için (Binde 6)

10.600.000 TL'den fazla olanlar 10.600.000 TL'si için 23.850 TL,

fazlası için (Binde 10)

9. Kanunun 42 nci ve 44 üncü Maddelerinde Yer Alan 5.000.000 TL'lik Rakamda Endeksleme Nedeniyle Ortaya Çıkan Eşitlik/Senkronizasyon Sorunu:

Kanunun 42 ve 44 üncü maddelerinde yer alan 5.000.000 TL'lik alt sınırın tedvin tarzı ile Geçici 24 üncü madde ile mükellefiyetin başlangıcının 2021 yılına ertelenmiş olması birlikte değerlendirildiğinde, 42 nci maddedeki tutar ile 44 üncü maddede tarifinin alt diliminde yer alan tutar arasında kanunda mevcut olan eşitlik/senkronizasyon, öngörülen endekslemenin aynı yıl başlayamayacak olması nedeniyle bozulmuş olacaktır. Bu durumun nasıl düzeltileceği konusunda Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yapılacak düzenlemeleri beklemek gerekmektedir.

Diğer taraftan, bu hususun açık bir çelişki yaratmadığı; bir meskenin verginin konusuna girip girmediğinin tespitinde 5.000.000 TL'lik bir rakam ölçü alınırken aynı meskenin vergisinin hesabında 5.300.000 TL'lik kısmın vergi dışında bırakılarak bunun üstünde kalan kısım üzerinden vergi hesaplanmasının mümkün olduğu ileri sürülebilir. Bu yorumun hem mükellef lehine hem de kanuna aykırılık teşkil etmeyen bir yorum olduğu görüşünderiz.

Saygılarımızla.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 42 Konu	Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.	Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.
Madde 43 Vergiye Ait Değerlerin Tespiti, İlanı Ve Kesinleşmesi:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 42 nci maddede yer alan tutarı aşan (bu tutar dâhil) mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilir ve ilgisine ayrıca tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, değerli konut vergisi uygulamasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilir. Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır. Bina vergi değeri, 29 uncu maddeye göre belirlenen vergi değeridir."	(7221 sayılı Kanununun 17'nci maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.)

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 44 Matrah Ve Nispet:	<p>Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır.</p> <p>Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;</p> <p>5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (Binde 3),</p> <p>7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar (Binde 6),</p> <p>10.000.001 TL'yi aşanlar (Binde 10),</p> <p>oranında vergilendirilir.</p> <p>Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.</p> <p>42 nci maddede yer alan tutar, ikinci fıkrada yer alan vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen ve 42 nci 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.)-</p>	<p>Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.</p> <p>Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;</p> <p>5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3),</p> <p>10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için (Binde 6),</p> <p>10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için (Binde 10),</p> <p>oranında vergilendirilir.</p> <p>Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır.</p> <p>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.</p> <p>Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir.</p>

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 45 Mükellefiyet:	<p>Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.</p> <p>Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.</p> <p>Değerli konut vergisi mükellefiyeti;</p> <p>a) Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değer 42nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği tarihi,</p> <p>b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,</p> <p>c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,</p> <p>takip eden yıldan itibaren başlar.</p> <p>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.</p>	<p>Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.</p> <p>Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.</p> <p>Değerli konut vergisi mükellefiyeti;</p> <p>a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi,</p> <p>b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,</p> <p>c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,</p> <p>takip eden yıldan itibaren başlar.</p> <p>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.</p>

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 46 Muafliklar:	<p>Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:</p> <p>a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.</p> <p>b) 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.)</p> <p>c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.</p> <p>ç) 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).</p>	<p>Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:</p> <p>a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.</p> <p>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.).</p> <p>c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı (karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar.</p> <p>ç) 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).</p>

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 47 Verginin Beyanı, Ödeme Süresi Ve Ödeme Yeri:	<p>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 nci maddede belirtilen tutarı aştığı (bu tutar dâhil) yılı takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.</p> <p>Elbirtliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.</p> <p>Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.</p> <p>Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.</p> <p>Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.</p>	<p>Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.</p> <p>Elbirtliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde ise beyanname münferiden verilir.</p> <p>Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.</p> <p>Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.</p> <p>Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.</p>

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Madde No	Değerli Konut Vergisinin 7194 Sayılı Kanunla İhdas Edilen İlk Şekli	Değerli Konut Vergisinin 7221 Sayılı Kanunla Değiştirilmiş Şekli (Bu Kanunla Yapılan Bütün Değişikliklerin Yürürlük Tarihi 20.02.2020'dir.)
Madde 48 Değerli Konut Vergisi Hasılatı:	Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.	Tahsil edilen değerli konut vergisi, genel bütçe geliri olarak kaydedilir ve 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile diğer kanunlara göre mahalli idarelere verilecek payların hesabında dikkate alınmaz.
Madde 49 Yetki:	Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47 nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.	Bu verginin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye, muafiyetlerin uygulanmasında aranacak belgeleri tespit etmeye, 47 nci maddede yer alan beyanname verme ve ödeme sürelerini üç aya kadar uzatmaya, beyannamenin verileceği yetkili vergi dairesini, beyannamenin şekil, içerik ve eklerini belirlemeye ve verginin beyanname aranmaksızın tahakkuk ettirilmesine Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.
Geçici Madde 24		<p>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.</p> <p>Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmaz.</p> <p>Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.</p>