



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 07.02.2022
Sirküler No : 2022/021

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 VERGİSİ İLE İLGİLİ HATIRLATMALAR

2022 yılına ilişkin Değerli Konut Vergisi (DKV) Beyannamesinin en geç 20 Şubat 2022 tarihine kadar verilmesi gerekmektedir. (Hafta sonuna denk geldiği için 21.02.2022 Pazartesi günü de verilebilir.)

DKV Beyannamesinin bu verginin kapsamına giren mesken niteliğinde binalar için her yıl Şubat ayınının 1-20 nci günleri arasında binanın bulunduğu yerin vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

Bu konuyla ilgili detaylı açıklamamız 20.01.2021 tarih ve [2021/027](#) nolu Sirkülerimiz ve 22.12.2021 tarih ve [2021/149](#) nolu Sirkülerimiz ile 18.02.2021 tarihli [webinar sunumumuzda](#) ver almaktadır.

Bu sirkülerimizde belli başlı hususlara değinilmekle yetinilmiştir.

- DKV sadece mesken/konut niteliğindeki binalar/gayrimenkuller için geçerlidir. İşyeri, boş arsa, arazi gibi gayrimenkuller bu verginin kapsamına girmemektedir.
- DKV'ne meskenin, Emlak Vergisine esas bina değeri esas alınmaktadır. Bu değer, meskenin bulunduğu yer belediyesinden temin edilir.
- 2021 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri 2021 için asgari sınır olan **5.227.000 TL**'den az olan meskenler 2022 yılında DKV'den muaftır. Bunlar için 2022 yılında herhangi beyanname veya bildirim verilmez.

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 2021 yılında 11,8 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.728 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 97.292 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayının, 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.

- 2021 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri **5.227.000 TL**'den fazla olmakla birlikte aynı meskenin 2022 yılı Emlak Vergisine esas bina değeri **6.173.000 TL** yi aşmıyorsa bu mesken de 2022'de verilecek beyana dahil edilmez. Zira, 2022 yılında uygulanacak vergi tarifelerine göre DKV'nin alt sınırı **6.173.000 TL** den başlamakta olup, bu tutarın altında kalan kısım için DKV hesaplanmamaktadır.
- Dolayısıyla 2022'de yapılacak beyanlarda, meskenin 2021 Emlak Vergisi değerinin **5.227.000 TL**'yi aşmasının yanısıra 2022 Emlak Vergisi değerinin de **6.173.000 TL**'yi aşması gerekmektedir.
- DKV'nin mükellefi meskenin maliki veya intifa hakkı sahibi olan gerçek yada tüzel kişilerdir, beyanname bunlar tarafından veya bunlar adına verilir.
- Türkiye sınırları içinde DKV kapsamına giren mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların DKV kapsamına giren en düşük değerli mesken nitelikli taşınmazı DKV'den muaftır.
- Beyanname ve bildirim örnekleri [Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği](#) ekinde mevcuttur.
- 2022 yılı, Emlak Vergisine tabi arsa ve araziler için uygulanan ve 4 yılda bir tekrarlanan yeniden takdir döneminin ilk yılıdır. Bu kapsamda 2021 yılında 2022 yılından başlamak üzere arsa değerleri yeniden takdir edilmiş ayrıca bina m² inşaat maliyet bedelleri yeniden tespit edilmiştir.

Bu nedenle 2021 yılından 2022 yılına geçişte Emlak Vergisine esas bina değerlerinin, diğer olağan yıllarda olduğu gibi yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde ($\%36,20/2=\%18,10$) artmış olması söz konusu değildir. Büyük bir ihtimalle farklı bir oranda artmış olmalıdır. Bu nedenle DKV Beyannamesi verilmeden önce mutlaka ilgili belediyeden meskenin 2021 ve 2022 yıllarına ait bina vergi değerlerinin temin edilmiş olması gerekir.

- 2021 yılında fahiş değer artışı yapılan parseller için arsa değer takdirlerine dava açılmış ve bu sebeple 2022 yılına ilişkin Emlak Vergisi değerleri henüz kesinleşmemiş ise belediyeden temin edilecek 2022 yılına ilişkin tutara itibar edilerek DKV Beyannamesi verilebilir ancak, sürdürülmekte olan arsa değer takdiri davası ile tenakuza düşülmemesi adına DKV Beyannamesinin de ihtirazi kayıtlarla verilerek dava konusu yapılması alternatifi mutlaka düşünülmelidir.

Saygılarımızla.