

Değerli Konut Vergisi Genel Tebliği Yayınlandı

Duyuru No: 2021/04
İstanbul 18.01.2021

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 42-49. Madde hükümleri arasında düzenlenen ve ilk defa 2021 yılı için uygulanacak olan Değerli Konut Vergisi (DKV) mükellefiyeti, beyan koşulları ve uygulama esaslarına yönelik açıklamaların yer aldığı, bu Sirküler ekinde yer alan tebliğ 15.01.2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'nda yer alan madde hükümleri ile genel tebliğ açıklamalarına göre uygulamada dikkate alınması gereken bazı hususlar aşağıda yer almaktadır.

- DKV'nin konusunu 2021 yılı emlak vergisine (EV) esas değeri 5.227.000 TL ve üzerinde olan konutlar oluşturmaktadır.
- Verginin konusunu hukuki sıfatı konut olan taşınmazlar ile hukuken konut vasfında olmasa da konut olarak kullanılan taşınmazlar oluşturmaktadır.
- DKV beyannamesi taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine beyan edilmesi gerekmektedir.
- Verginin konusuna giren birden fazla taşınmaz bulunması durumunda mükellef tarafından tercih edilecek vergi dairelerinden birisine verilmesi gerekmektedir.
- DKV beyannamesinin en geç 20.02.2021 tarihine kadar verilmesi gerekmektedir.
- DKV mükellefinin aynı zamanda GV yada KV yönünden mükellefiyetinin bulunması durumunda DKV beyannamesini bağlı buldukları vergi dairesine vermeleri gerekmektedir.
- DKV beyanı kapsamında tahakkuk eden vergi iki taksit halinde Şubat ve Ağustos aylarının son gününe kadar (bu günler dahil) ödenmesi gerekmektedir.
- Mükellefin sahip olduğu tek konut var ise ve bu konutun EV değeri yukarıda ifade edilen tutarı aşıyor ise bu konut yönünden DKV beyannamesi verilmeyecek olup bu konut yönünden muafiyet hükümleri geçerli olacaktır.
- Mükellefin birden fazla DKV beyanına konu taşınmazı var ise bu taşınmazlardan EV değeri en düşük olan için beyanname verilmeyecek (sadece bildirim yapılacaktır) olup bu konut yönünden muafiyet hükümleri geçerli olacaktır.
- Mükellefin birden fazla konut vasıflı taşınmazı olsa dahi sadece bir tanesi DKV beyan kapsamına giren EV rayiç değerine sahip ise beyanname verilmeyecek olup bu konut yönünden muafiyet hükümleri geçerli olacaktır.
- Müşterek ve elbirliği mülkiyet şeklinde malik olunan taşınmazlarda her bir paydaşın durumu ayrı ayrı değerlendirilecektir. Her iki paydaşın da DKV beyannamesi vermek zorunda olması durumunda bu konut için hesaplanan vergi her bir paydaş tarafından hissesi oranında beyan edilecektir.

- DKV beyanına konu taşınmazlar için vergi hesaplaması yapılması sırasında taşınmazın EV beyanına esas rayiç değerinin 5.227.000 TL tutarındaki kısmı için DKV hesaplaması yapılmayacaktır.

- DKV beyanı sırasında her bir konut için mevcut vergi tarifesi ayrı ayrı uygulanacaktır. 2021 yılı için geçerli olacak şekilde DKV beyanına konu vergi tarifesi aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

- 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)
- 10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için 7.842 TL, fazlası için (Binde 6)
- 10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL, fazlası için (Binde 10)

Saygılarımızla.

Arkan & Ergin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member of JPA International

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİ

Resmi Gazete No:

31365

Resmi Gazete Tarihi:

15/01/2021

Amaç ve kapsam

MADDE 1 - (1) Bu Tebliğin amacı, 5/12/2019 tarihli ve 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa "Değerli Konut Vergisi" kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49 uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

MADDE 2 - (1) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

(2) Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

(3) Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.

(4) Bina vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre binalar için hesaplanan bedeli ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

Mükellef, mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

MADDE 3 - (1) Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

(2) Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir.

(3) Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir.

(4) Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

(5) Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi,

b) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

(6) Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli

konut vergisi mükellefiyeti başlar.

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

(8) Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

ÖRNEK 1: Mükellef (A)'nın, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL'dir.

Mükellef (A)'ya ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A)'nın mükellefiyeti, takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Mükellef (A) 2021 yılına ilişkin değerli konut vergisi beyannamesini 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar vermiş olup tahakkuk eden verginin ilk taksitini Şubat ayının sonuna kadar ödemiştir. Mükellef (A) 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL olan mesken nitelikli taşınmazını 2021 yılı Mayıs ayı içerisinde mükellef (B)'ye satmıştır.

Bu durumda, mükellef (A) tahakkuk eden değerli konut vergisinin ikinci taksitini de Ağustos ayı sonuna kadar ilgili vergi dairesine ödeyecektir.

Mükellef (A), değerli konut vergisi konusuna giren söz konusu mesken nitelikli taşınmazını mükellefiyetinin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannameye bu taşınmazını dahil edecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemekle mükellef olacaktır.

Muaflıklar

MADDE 4 - (1) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır. Bu kurumların intifa hakkına sahip oldukları mesken nitelikli taşınmazlar da değerli konut vergisinden muaftır ve vergi, söz konusu taşınmazların kuru mülkiyet sahiplerinden de aranmaz.

(2) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.

(2.1) Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) "Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim" ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.

(2.2) Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilir. Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte alınır.

(3) Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müşterilati ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaftır.

(4) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muaftır. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

ÖRNEK 2: Müteahhit (C) ile (D) şahsı arasında %60 müteahhit %40 arsa sahibi paylaşımlı her biri 250 m2 net alana sahip 100 dairelik bina inşaatına ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. İnşaatın bitiminde 60 daire müteahhidin, 40 daire arsa sahibinin olacaktır. Müteahhit (C), kendisine kalan 60 dairenin 45'ini 2020 yılı içerisinde satmıştır. Bu durumda müteahhide kalan 15 dairenin aynı yıl içerisinde bina vergi değerleri, 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşmış olsa dahi söz konusu daireler ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği, kiraya verilmediği veya sair surette kullanılmadığı sürece değerli konut vergisinden muaf olacaktır.

Matrah ve nispet

MADDE 5 - (1) Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır.

(2) 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.

(3) Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır.

(4) 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan tutar ile aynı Kanununun 44 üncü maddesinin ikinci fıkrasında 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 ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

ÖRNEK 3: Mükellef (E)'nin mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 4.900.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL'dir.

Mükellef (E)'ye ait mesken nitelikli birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aşmadığından verginin konusuna girmemekte, mükellef (E)'nin ikinci ve üçüncü taşınmazları söz konusu değeri aştığı için verginin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (E)'nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren birden fazla

mesken nitelikli taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz, 1319 sayılı Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.

Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.145.000 TL, 6.300.000 TL, 6.825.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.250.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için

7.875 TL, fazlası için (Binde 6)

10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL,

fazlası için (Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

Buna göre, mükellef (E)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.145.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Vergi ve bildirim tabi değil
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.300.000 TL
4	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
5	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.825.000 TL
6	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
7	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [(6.825.000-5.250.000)*%3]	4.725 TL

ÖRNEK 4: Mükellef (F)'nin mesken nitelikli 4 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci ve ikinci taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 5.500.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 7.600.000 TL, dördüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 10.500.000 TL'dir.

Mükellef (F)'ye ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanununun 42 ncı maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla mükellef (F)'nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli birden fazla taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olanlarından bir tanesi 1319 sayılı Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.

Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.775.000 TL, 5.775.000 TL, 7.980.000 TL, 11.025.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.250.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için

7.875 TL, fazlası için (Binde 6)

10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL,

fazlası için (Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

Buna göre, mükellef (F)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
4	İkinci mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
5	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı [(5.775.000-5.250.000)*%3]	1.575 TL
6	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	7.980.000 TL
7	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.875.000 TL'si için 7.875, fazlası için %6
8	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [7.875+(7.980.000-7.875.000)*%6]	8.505 TL
9	Dördüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	11.025.000 TL
10	Dördüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için %10
11	Dördüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [23.625+(11.025.000-10.500.000)*%10]	28.875 TL
12	Ödenecek toplam vergi tutarı (1.575+8.505+28.875)	38.955 TL

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

MADDE 6 - (1) Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi ve (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi

üzerine tarh olunur. Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

(2) Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilir.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (malmüdürlüklerini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade eder.

(4) Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahipleri), bu taşınmazların tamamı için bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek beyanname vereceklerdir. Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek meskenleri beyannameye dahil edilmeyecek, bu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) ile bildirilecektir.

(4.1) Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir.

(4.2) Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı buldukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

(5) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılacaktır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilecektir.

(5.1) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir.

(6) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup da elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz kapsamında olanlar, bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim”i, değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskeni olanlar ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2B) “Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi”ni dahil edeceklerdir.

(7) Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beyannamede başka vergi dairesi yetki alanında yer alan taşınmazın da beyanı durumunda beyannamenin verildiği ve tahakkukların yapıldığı yetkili vergi dairesi bu durumu, beyanname verme süresinin son gününü takip eden günden itibaren 15 gün içinde diğer taşınmazların bulunduğu yer vergi dairesine bildirir.

(8) Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

(9) Mükellef yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

(10) Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlar, değerli konut vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir. Örneğin, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

(11) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftirler.

(12) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda mükellefler, müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi mümkündür. Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise muaf maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanacaktır. Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin, 15 gün içerisinde ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

(13) Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, mesken nitelikli taşınmazın, değerli konut vergisinin konusuna girip girmeyeceğinin belirlenmesinde ve matrahın hesaplanmasında taşınmazın toplam değeri esas alınır.

ÖRNEK 5: Mükellef (G), (H) ve (I) mesken nitelikli bir taşınmaza eşit oranlarda (1/3) paylı mülkiyet halinde maliktirler. Söz konusu taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 9.000.000 TL'dir. Bina vergi değeri 2020 yılı için 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan değeri aştığı için değerli konut vergisi mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır.

Mükellef (G)'nin, söz konusu meskendeki hissesi dışında bu vergiye tabi üzerine kayıtlı mesken nitelikli başka bir taşınmazı bulunmamakta, mükellef (H)'nin 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 TL olan, mükellef (I)'nın ise 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL olan ikinci bir taşınmazı bulunmaktadır.

Mükellef (G), değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olduğu için 9.000.000 TL bina vergi değerli taşınmazdaki hissesine isabet eden vergiden, 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği muaf olacaktır. Mükellef (H)'nin 5.500.000 TL bina vergi değerli taşınmazı ile mükellef (I)'nın 6.500.000 TL bina vergi değerli taşınmazı, sahibi oldukları birden fazla mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük değerli taşınmazlar olduğu için, anılan mükellefler bu taşınmazları ile ilgili olarak 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup (Ek 2A) ile bildirimde bulunacaklardır.

Söz konusu paylı mülkiyete tabi taşınmazın bina vergi değerinin, ilgili belediye tarafından 2021 yılı için 9.450.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.250.000 TL'yi aşan kısmı için

(Binde 3)

10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için

7.875 TL, fazlası için

(Binde 6)

10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL,

fazlası için

(Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

Buna göre, söz konusu taşınmaza ilişkin 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edilip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecek değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	9.450.000 TL
2	Değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.875.000 TL'si için 7.875, fazlası için %6
3	Hesaplanan vergi tutarı [7.875 + (9.450.000-7.875.000)*%6]	17.325 TL
4	Mükellef (G) tarafından ödenecek vergi tutarı	Muaf
5	Mükellef (H) tarafından ödenecek vergi tutarı (17.325/3)	5.775 TL
6	Mükellef (I) tarafından ödenecek vergi tutarı (17.325/3)	5.775 TL

Usul hükümleri

MADDE 7 - (1) Değerli konut vergisinin tarh, tahakkuk, takip ve tahsili Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi daireleri tarafından, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Yürürlük

MADDE 8 - (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9 - (1) Bu Tebliğ hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür.

[Ekler için tıklayınız](#)

Tebliğ grubu:

[- EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ](#)



DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ
(Tam Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve İntifa Hakkına Konu
Taşınmazlar İçin)

1

V.D.KODU

(Vergi Dairesince Doldurulacaktır)

Vergi Kodu

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

VERGİLENDİRME YILI :

İL-İLÇE

MÜKELLEFİN	1	Vergi Kimlik Numarası (*)		2	Telefon No.			
	3	Soyadı (Unvanı)						
	4	Adı						
	5	Adresi	Köy/Mahallesi		Caddesi/Sokağı		Kapı No.	
			İlçe		İl		Daire No.	
	6	E-posta Adresi						

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

		I. KONUT	II. KONUT	III. KONUT	
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı			
	2	Cadde veya Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise bölgenin adı)			
	3	Kapı ve Daire No			
	4	İlçe			
	5	İl			
	6	Adres No (**)			
TAPU BİLGİLERİ	7	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafte No		
			Ada/ Parsel No		
			Cilt/ Sayfa No		
MÜLKİYET BİLGİLERİ (***)	8	Tam Mülkiyet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	9	Paylı Mülkiyet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	10	İntifa Hakkı	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
TAŞINMAZA İLİŞKİN DEĞER	11	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değeri (****)			
	VERGİNİN HESAPLANMASI	12	Vergi Matrahı		
		13	Hesaplanan Vergi Tutarı		
		14	Mesken Nitelikli Taşınmazın Pay Oranı (*****)		
		15	Ödenecek Vergi Tutarı		
16	Ödenecek Toplam Vergi Tutarı				

Beyannameye Ait Danga Vergisi

Beyannamenin Hangi Sıfata Verildiği	Mükellef	<input type="checkbox"/>	Mirasçı	<input type="checkbox"/>	Kanuni Temsilci	<input type="checkbox"/>
Adı - Soyadı	Vergi Kimlik No. (*)					
İmza	Tarih: .../.../20....					

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

(***) Konutun Mülkiyet Durumuna Göre İşaretlenecektir.

(***) Vergilendirme Yılına İlişkin Bina Vergi Değeri Yazılacaktır. (İlgili belediyeden temin edilecektir)

Paylı Mülkiyet Halinde Taşınmazın Toplam Vergi Değeri Esas Alınacaktır.

(***) Paylı Mülkiyet Halinde Diğer Ortaklara İlişkin Bilgiler Beyannamenin Arka Yüzündeki Akına Yazılacaktır.

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA PAYLI MÜLKİYET HALİNDE ORTAK OLANLARA İLİŞKİN BİLGİ

	Adı Soyadı/Unvanı	Vergi Kimlik Numarası (*)	Pay Oranı	Adres No (**)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

BEYANNAMEYE EKLENECEK BELGELER

-1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değerini Gösteren Belge (Beyanamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin)

(*) T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ BEYANNAMESİ
(Elbirliği Mülkiyete Konu Taşınmazlar İçin)

2

V.D.KODU

(Vergi Dairesince Doldurulacaktır)

Vergi Kodu

VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

VERGİLENDİRME YILI :

İL-İLÇE

MUKELLEFİN	1	Vergi Kimlik Numarası (*)	<input type="text"/>	2	Telefon No.	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
	3	Soyadı (Unvanı)	<input type="text"/>							
	4	Adı	<input type="text"/>							
	5	Adresi	Köy/Mahalle	<input type="text"/>	Cadde/Sokak	<input type="text"/>	Kapı No.	<input type="text"/>	Daire No.	<input type="text"/>
			İlçe	<input type="text"/>	İl	<input type="text"/>	Posta Kodu	<input type="text"/>		
	6	E-posta Adresi	<input type="text"/>							
	7	Elbirliği Mülkiyet Halinde Beyan Şekli	Müştereken	<input type="checkbox"/>	Münferiden	<input type="checkbox"/>				

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

		KONUT	
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	
	2	Cadde veya Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise bölgenin adı)	
	3	Kapı ve Daire No	
	4	İlçe	
	5	İl	
	6	Adres No (**)	
TAPU BİLGİLERİ	7	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafta No Ada/ Parsel No Cilt/ Sahife No
TAŞINMAZA İLİŞKİN DEĞER	8	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değeri (***)	
VERGİNİN HESAPLANMASI	9	Vergi Matrahı	
		Hesaplanan Vergi Tutarı	
		Muafiyete İsbet Eden Vergi Tutarı (***)	
	10	Ödenecek Vergi Tutarı	

Beyannameye Ait Damga Vergisi

Beyannamenin Hangi Sıfıfta Verildiği		Mükellef	<input type="checkbox"/>	Mirasçı	<input type="checkbox"/>	Kanuni Temsilci	<input type="checkbox"/>
Adı - Soyadı	<input type="text"/>	Vergi Kimlik No. (*)	<input type="text"/>				
İmza	<input type="text"/>	Tarih	.../.../20....				

(*) T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(**) <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

(***) Vergilendirme Yılına İlişkin Bina Vergi Değeri Yazılacaktır. (İlgili belediyeden temin edilecektir.)

Elbirliği Mülkiyet Halinde Taşınmazın Toplam Vergi Değeri Esas Alınacaktır.

(***) Muaf Hisssedar Adedine Göre Hesaplanacak Vergi Tutarı Yazılacaktır.

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZA EL BİRLİĞİ MÜLKİYET HALİNDE ORTAK OLANLARA İLİŞKİN BİLGİ

Adı Soyadı/Unvanı	Vergi Kimlik Numarası (*)	Muafiyet Durumu (****)		İmza (*****)
		En Düşük Değerli Tek Mesken	Tek Mesken	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

BEYANNAMEYE EKLENECEK BELGELER

-1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa Göre Hesaplanan Bina Vergi Değerini Gösteren Belge (Beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin)

(*) T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası, Yabancı Kimlik Numarası Bulunan Yabancı Gerçek Kişilerde Yabancı Kimlik Numarası Yazılacaktır.

(****) Muafiyet Durumuna Göre (Ek 2A) Birten Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim ve (Ek 2B) Tek Meskeni Olanların Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi Eklenmektedir.

(*****): Elbirliği Mülkiyete Müştereken Beyanname Verilmesi Halinde Diğer Pay Sahipleri Tarafından İmzalanması Gerekmektedir.

BİRDEN FAZLA MESKENİ OLANLARIN, MUAFİYET UYGULANACAK EN DÜŞÜK DEĞERLİ TEK MESKENLERİNE (İNTİFA HAKKINA SAHİP OLUNAN DAHİL) İLİŞKİN BİLDİRİM

.....**VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Türkiye sınırları içinde hisseli veya tam mülkiyet kapsamında sahip olduğum birden fazla mesken nitelikli taşınmazdan, değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaza ait bilgiler aşağıda belirtilmiş olup, söz konusu taşınmaz için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 46 ncı maddesi uyarınca değerli konut vergisi muafiyeti uygulanmasını talep ediyorum.

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu beyan ve taahhüt eder, gereğini arz ederim.

Tarih:/...../.....

ADRES:

MÜKELLEF

T.C. Kimlik No

.....

Adı ve Soyadı

İmza

.....

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN:

İli/İlçesi :

Mahallesi :

Cadde ve Sokağı :

Kapı ve Daire No :

Adres No (*) :

Bina Vergi Değeri :

Pafta No

Ada No

Parsel No

.....

.....

.....

* <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.

- Yukarıda belirtilen taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olunması durumunda diğer maliklere ilişkin bilgiler 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesinde “Mesken Nitelikli Taşınmaza Paylı Mülkiyet Halinde Ortak Olanlara İlişkin Bilgi” kısmında bildirilmesi gerekmektedir.

**TEK MESKENİ OLANLARIN, ELBİRLİĞİ MÜLKİYETE KONU BU MESKENİNE
(İNTİFA HAKKINA SAHİP OLUNAN DAHİL) İLİŞKİN TAAHHÜT BELGESİ**

.....VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

Aşağıda bilgilerimi belirtmiş olduğum değerli konut vergisinin konusuna giren elbirliği mülkiyete konu tek meskenim (intifa hakkına sahip olunan dahil) dışında hisseli veya tam mülkiyet kapsamında bu vergiye tabi başka meskenim bulunmamakta olup, bu meskenim için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 46 ncı maddesi uyarınca değerli konut vergisi muafiyeti uygulanmasını talep ediyorum.

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu beyan ve taahhüt eder, gereğini arz ederim.

Tarih:/...../.....

ADRES:

MÜKELLEF

T.C. Kimlik No

.....

Adı ve Soyadı

İmza

.....

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN:

İli/İlçesi :

Mahallesi :

Cadde ve Sokağı :

Kapı ve Daire No :

Adres No (*) :

Bina Vergi Değeri :

Pafta No

Ada No

Parsel No

.....

.....

.....

* <https://adres.nvi.gov.tr/Home> sayfasından adrese ilişkin 10 rakamlı numara yazılacaktır.