

ERK YMM SİRKÜLER







Sirküler Tarih: 21.02.2020

Sirküler No : 2020.39

Konu: Değerli Konut Vergisinde değişiklik yapan 7221 sayılı Kanun, 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Özet: Değerli Konut Vergisine ilişkin olarak Emlak Vergisi Kanununda değişiklik yapan, 7221 Sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 20 Şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yapılan düzenleme ile;

-  Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenen değerler iptal edilmiştir.
-  Muafiyetlere ilişkin kapsam genişletilmiştir.
-  Değerli Konut Vergisi tarifesinde ve hesaplama şeklinde değişiklik yapılmıştır.
-  Değerli Konut Vergisi 1 yıl süreyle ertelenmiştir.

Konu ile ilgili değişiklikler hakkındaki ayrıntılı açıklamalar, aşağıda yer almaktadır.

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti.

Adres: Küçükbakkalköy Mah.
Vedat Günyol Cad. Defne Sok.
No:1 Flora Residence K:11
D.141- 142 Ataşehir/İSTANBUL

Tel : 0.216.340 00 86

Fax : 0.216.340 00 87

E-posta: info@erkymm.com

www.erkymm.com

Bu sirkülerde yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM'ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.

Değerli Konut Vergisine ilişkin olarak Emlak Vergisi Kanununda değişiklik yapan 7221 Sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" TBMM Genel Kurulunca 13 Şubat 2020 tarihinde kabul edilerek yasalaşmıştır. Söz konusu Kanun, 20 şubat 2020 tarih ve 31045 sayılı, Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

07/12/2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7194 Sayılı Kanun'un 30 ile 37 nci maddeleriyle, Emlak Vergisi Kanununa eklenen 42 ile 49 uncu maddelerle, *Değer Konut Vergisi* ihdas edilmiş ve bu konu hakkında ayrıntılı açıklamalar, [2019.89 sayılı Sirkülerimizde](#) yer almaktadır.

Kamuoyunda ilk günden itibaren tartışma konusu olan ve ilk beyannamenin 20 Mart 2020 günü sonuna kadar ertelenmesi ile kamu oyunda kanuni düzenleme ile uygulamanın erteleneceği beklentisi oluşmuş ve bu beklenti, TBMM Genel Kurulunun 11.02.2020 tarihli, "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifinin" görüşmeleri esnasında verilen önerilerin kabul edilmesi ile hayata geçmiştir.

Söz konusu değişiklikler ana hatları ile aşağıda yer almaktadır.

1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler iptal edilmiştir.

7221 sayılı Kanununun 16 ncı maddesinin (a) fıkrasıyla, Emlak Vergisi Kanununun 42 nci maddesinin birinci fıkrasında öngörülen değişikliklerle, değerli konut vergisi matrahının belirlenmesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan değerlemelerin dikkate alınması uygulanmasına son verilmektedir. Bunun yerine belediyelerce belirlenen bina vergi değeri esas alınacaktır.

2. Muafiyetlere ilişkin kapsam genişletilmiştir.

7221 sayılı Kanununun 16 ncı maddesinin (c) fıkrasıyla, Emlak Vergisi Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bendinde öngörülen değişikliklerle;

- ✚ Gelir durumuna bakmaksızın Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar,
- ✚ 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.),
- ✚ Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mesken nitelikli taşınmazları,

muafiyet kapsamına alınmaktadır.

7221 sayılı Kanun ile bu hükümde de bazı değişiklikler yapılarak tek meskeni olan herkes değerli konut vergisi kapsamından çıkarılmıştır. Bir başka deyişle geliri olup olmadığına ya da emekli olup olmadığına bakılmaksızın Türkiye sınırları içinde tek konutu olanlar, bu konutun değeri ne olursa olsun değerli konut vergisi ödemeyeceklerdir

7221 sayılı Kanun ile değerli konut vergisi kapsamına giren birden fazla konutu olanlar için de değişikliğe gidilmiştir. Buna göre; birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanlar, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı, muafiyet kapsamına alınmaktadır.

Örneğin; (A) kişinin 4.000.000 TL, 6.000.000 TL ve 12.000.000 TL değerinde, 3 konutu bulunması halinde bu kişinin değerli konut vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.

4.000.000 TL'lik konutun değeri 5.000.000 TL'den az olduğundan zaten değerli konut vergisinin kapsamına girmemektedir. Verginin konusuna giren konutlardan en düşük değerli konut (6.000.000 TL) üzerinden de yukarıdaki hüküm kapsamında vergi ödenmeyecektir. Bu örnekte 12.000.000 TL'lik konut, değerli konut vergisi kapsamında olan tek konut olarak vergisinin hesaplanması gerekmektedir.

Aşağıdaki tarifeye göre 10.000.000 TL'yi aşan kısım (2.000.000 TL) üzerinden binde 10 oranında hesaplanan 20.000 TL'ye, yine tarife uyarınca 22.500 TL'nin eklenmesi suretiyle hesaplanacak (22.500 TL + 20.000 TL=) 42.500 TL, ödenecek değerli konut vergisi tutarı olmaktadır.

3. Değerli Konut Vergisi tarifesinde değişiklik yapılmıştır.

7221 sayılı Kanununun 18 inci maddesiyle, Emlak Vergisi Kanununun 44 üncü maddesinde yapılması öngörülen değişiklikle, değerli konut vergisinin matrahı 5.000.000 lirayı aşan kısmı olarak belirlenmekte ayrıca vergi tarifesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

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.	

Düzenlemenin ilk halinde 5.000.000 TL değerinde bir konuttan 15.000 TL değerli konut alınması söz konusu iken, yeni düzenlemeyle 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlardan en fazla 7.500 TL alınması öngörülmektedir.

4. Değerli Konut Vergisi 1 yıl süreyle ertelenmiştir.

7221 sayılı Kanununun 19 uncu maddesiyle, Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 24 üncü madde ile değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyetin 2021 yılının başından itibaren başlaması, 2020 yılına ilişkin olarak beyanname verilmemesi, vergi tahakkuk ettirilmemesi öngörülmektedir.

5. Değerli Konut Vergisine ilişkin itiraz ve dava süreçleri

7221 sayılı Kanun ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne yapılan değerlemenin iptal edilmesi ve uygulamanın 2021 yılına ertelenmesi ile Değerli Konut Vergisine ilişkin itiraz ve dava süreci gereği ortadan kaldırmakta olup, söz konusu 7221 sayılı Kanununda yer alan bu konudaki düzenlemelerin her hal ve takdirde yargı yolu ile denetimi mümkün bulunmaktadır.

6. Yürürlük

7221 sayılı Kanununun 16-19 ncı maddelerinin yürürlüğü Kanunun yayım tarihi olan 20.02.2020 tarihinden itibaren başlamaktadır.

7221 sayılı Kanuna aşağıdaki adresten ulaşmak mümkün bulunmaktadır.

Saygılarımızla.

ERK Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik

Hizmetleri Ltd. Şti.

Mehmet ERKAN

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bu sirkülerde yer alan ilgili mevzuata veya görüş için ERK YMM'ye başvurulmasında yarar bulunmaktadır.