

Yasal Mevzuat : 7193 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Resmî Gazete Tarih & Sayı : 21 Kasım 2019 tarihinde TBMM’de kabul edilerek yasalâşan 7193 sayılı Dijital Hizmet Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 735 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak “Değerli konut vergisi” ihdas edilmiştir.

KONU ÖZET

: 7193 Sayılı Kanun’un Vergi Düzenlemeleri

1- TBMM Genel Kurulunda Yapılan Değişiklik ve Düzenlemeler

Bazı vergi kanunlarında değişiklik ön gören 7193 sayılı Kanun 21.11.2019 tarihinde TBMM Genel Kurulunda kabul edilerek yasalâşmıştır. TBMM Genel Kurulunda yapılan değişiklik ve düzenlemeler ile Kanun teklifinde yer alan, Harçlar Kanununda değişiklik yapılmasını ön gören iki madde teklif metninden çıkartılmıştır.

Bu iki madde tapu harcının matrahının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden düşük olmamasını öngören düzenlemelerdi.

2- Kanun’la Yapılan Düzenlemelerin Özeti

Değerli Konut Vergisi

1) Değerli Konut Vergisi

Kanun’la, “Değerli konut vergisi” adı altında yeni bir vergi ihdas edilmiştir. Emlak vergisi ödemekle mükellef olan konut sahipleri, eğer taşınmazlarının değeri 5 milyon lirayı da geçiyorsa, değerli konut vergisini de ilaveten ödeyecekler.

Düzenleme Emlak Vergisi Kanunu’na bir kısım eklenerek yapılmış ancak bu vergi gelirlerinden mahalli idarelere pay verilmesi öngörülmemiştir.

2) Verginin Konusu

Değerli konut vergisinin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazların bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5 milyon lira ve üzerinde olanlar oluşturmaktadır.

3) Değerli Konut Vergisinin Mükellefi

Verginin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa

mesken nitelikli taşınmazı malik gibi tasarruf edenlerdir.

Bir mesken nitelikli taşınmazın malikleri paylı mülkiyet sahipleri ise malik olanlar hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

4) Değerli Konut Vergisinden Muaf olanlar

Vergiden muaf bazı taşınmazlar şunlardır:

- Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişilerden; kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurulmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri sadece emekli aylıklarından ibaret bulunanların sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

- Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa,

devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen

mesken nitelikli taşınmazlar.

5) Değerli Konut Vergisinin Matrahı

Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerleme sonucu belirlenen değerden yüksek olanıdır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerleme sonucu belirlenen mesken nitelikli taşınmazların değeri, yeni bir değerleme yapıncaya kadar her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılır. Bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 TL'ye kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

6) Değerli Konut Vergisinde İstisnalar

Bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucu belirlenen değeri beş milyon Türk Lirasının altında olan mesken nitelikli taşınmazlar vergiden müstesnadır.

7) Değerli Konut Vergisinin Oranı

Değerli konut vergisi, vergiye tabi mesken nitelikli taşınmazların değeri üzerinden aşağıdaki tarifeyle vergilendirilir:

- 5.000.000 -TL ile 7.500.000 -TL arasında olanlar Binde 3
- 7.500.000 -TL ile 10.000.000 -TL arasında olanlar Binde 6
- 10.000.000 -TL'yi aşanlar Binde 10

8) Değer Tespit

Bina vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.

maddesine göre belirlenen vergi değeridir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen ve değeri 5 milyon lirayı aşan mesken nitelikli taşınmazlar, ilgilileri tarafından ulaşılabilecek şekilde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün internet sitesinde ilan edilir. Ayrıca ilgisine tebligat yapılır. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Bu süre içinde yapılan itiraz, on beş gün içinde sonuçlandırılır ve bu şekilde kesinleşen değer Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu suretle kesinleşen değer, bu vergi uygulaması bakımından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer olarak kabul edilir.

Bu vergi uygulamasında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucu belirlenen bir değer bulunmaması durumunda, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır.

9) Beyan ve Ödeme

Değerli konut vergisi beyana tabi bir vergidir.

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucu belirlenen değer, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin istisna tutarını aştığı yılı takip eden yılın Şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.

İzleyen yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen

vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Yıl içerisinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir.

10) Uygulama Alanı

Diğer düzenlemeler yanında bazı vergi düzenlemeleri de yapan 7193 sayılı Kanun TBMM Genel Kurulunda kabul edilerek yasalaşmıştır. Kanun Cumhurbaşkanı tarafından onaylanması sonrasında Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girecek olup Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin mükellefiyet 1.1.2020 tarihinden itibaren başlayacaktır.

