

Yasal Mevzuat : **Değerli Konut Vergisinde Değişiklik Yapan Kanun Yasalaştı.**

Resmi Gazete Tarih & Sayı : 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 yasalasmıştır.

Kanun, Cumhurbaşkanı tarafından onaylanıp, Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra yürürlüğe girecektir.

KONU ÖZET

Bilindiği üzere, 07.12.2019 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7194 sayılı Kanun'la Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen maddelerle Değerli Konut Vergisi ihdas edilmiş ve yasal düzenleme yürürlüğe girmişti. Kamuoyunun yakından izlediği süreçte bu vergiye yoğun eleştiriler yapılmış, haklı eleştiriler karşılık bulmuş, Cumhurbaşkanlığınca gerekli düzeltmelerin yapılacağı açıklanmış, 2020 yılına ilişkin yükümlülük gereği 20.02.2020 tarihine kadar verilmesi gereken beyannamenin verme süresi de Gelir İdaresi Başkanlığınca geçtiğimiz günlerde uzatılmıştı.

Bu defa, TBMM Genel Kurulunda 11.02.2020 tarihinde Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifinin görüşmeleri sırasında verilen önergelerle, değerli konut vergisine ilişkin önemli değişikliklerin yapılması önerilmiş ve ilgili önergeler kabul edilmiştir.

Söz konusu Yasa metnine göre yapılması öngörülen değişiklikler aşağıdaki gibidir;

1) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerlerin iptal edilmesi

Bu Kanunun 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) Muafıklara ilişkin kapsamın genişletilmesi

Bu Kanunun 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.

3) Değerli Konut Vergisi tarifesinde değişiklik yapılması

Bu Kanunun 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 tarifesini 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.	

Görüldüğü üzere, düzenlemenin ilk halinde 5.000.000 TL değerinde bir konuttan 15.000 TL değerli konut alınması sonucu doğuyorken, şimdiki düzenlemeyle 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlardan en fazla 7.500 TL alınması öngörülmektedir.

4) Değerli Konut Vergisinin 1 Yıl Süreyle Ertelemesi

Bu Kanunun 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

Kanunun bu haliyle yürürlüğe girmesi durumunda, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan değerlemenin iptal edilmesi ve uygulamanın 2021 yılına ertelenmesi Değerli Konut Vergisine ilişkin itiraz ve dava süreci gereğini ortadan kaldırmaktadır.

Mevcut düzenleme	TBMM’de kabul edilen düzenleme
Konu: MADDE 42- 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.	Konu: MADDE 42- 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.
Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi: MADDE 43- 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.	(Madde kaldırılmaktadır.)
Matrah ve nispet: MADDE 44- Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerden yüksek olanıdır. Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri; 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (Binde 3)	Matrah ve nispet: MADDE 44 - Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır. 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)

7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar (Binde 6) 10.000.001 TL'yi aşanlar (Binde 10) oranında vergilendirilir. Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır. 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.).	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. Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır. 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. Cumhurbaşkanı, dördüncü fıkrada belirtilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetindeki artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir.
Mükellefiyet: MADDE 45- Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar. Değerli konut vergisi mükellefiyeti; a) Mesken nitelikli taşınmazın değerinin, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değer 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığının (bu tutar dâhil) belirlendiği tarihi, b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,	Mükellefiyet: MADDE 45- Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar. Değerli konut vergisi mükellefiyeti; a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 42 nci maddede belirtilen tutarı aştığı tarihi, b) 33 üncü maddenin (1) ila (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi, c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi, takip eden yıldan itibaren başlar.

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi, takip eden yıldan itibaren başlar. Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulunduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.	Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hâle gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulunduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.
Muafliklar: MADDE 46- Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır: a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar. 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.). 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. 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).”	Muafliklar: MADDE 46- Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır: a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar. 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). 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. 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).

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri: MADDE 47- 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. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde 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 hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir. Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.	Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri: MADDE 47- 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. Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet hâlinde 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 hâlinde, mükellef tarafından takip eden yılın beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine beyanname verilir. Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası hükümleri, değerli konut vergisi bakımından uygulanmaz.
Değerli konut vergisi hasılatı: MADDE 48- 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.	(Değişiklik yoktur.)

Yetki: MADDE 49- 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.	(Değişiklik yoktur.)
	GEÇİCİ MADDE 24- 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. Değerli konut vergisinin uygulamasında bu maddeyi ihdas eden Kanunun yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değerler dikkate alınmaz. Cumhurbaşkanı, bu maddede yer alan süreleri bir yıla kadar uzatmaya yetkilidir.

Yukarıda yer alan önerilen madde metinleri TBMM resmi internet sitesinde yer alan "İncelenmemiş Tutanak"lardan alınmıştır.

Özetlenen düzenlemelerle ilgili yasama süreci tamamlanmamış olup düzenlemeler henüz yürürlüğe girmemiştir. Süreçle ilgili gelişmeler ayrıca duyurulacaktır.

Av. Özge BİTİŞ