

17 Şubat 2020

VERGİ SİRKÜLERİ

NO: 2020/43

KONU **Değerli Konut Vergisinde Değişiklik Yapan Kanun Yasalaştı.**

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.

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

Bilindiği üzere, 07/12/2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan [7194 Sayılı Kanun](#)'un 30 ila 37 nci maddeleriyle, Emlak Vergisi Kanununa eklenen 42 ila 49 uncu maddelerle, "Değer Konut Vergisi" ihdas edilmiş ve bu konunun detaylarına [2019/138 sayılı Sirkülerimizde](#) yer vermiştik.

Kamuoyunda ilk günden itibaren tartışma konusu olan ve ilk beyannamenin 20 Mart 2020 günü sonuna kadar verilmesiyle uygulamaya geçmesi gereken bu düzenlemede beklenen önemli değişiklikler, TBMM Genel Kurulunun 11.02.2020 tarihli, "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifinin" görüşmeleri esnasında verilen önergelerle 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) Muafliklara 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 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. | |

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 Müdürlüğüne yapılan değerlemenin iptal edilmesi ve uygulamanın 2021 yılına ertelenmesi Değerli Konut Vergisine ilişkin itiraz ve dava süreci gereğini ortadan kaldırmaktadır.

Söz konusu Kanuna aşağıdaki bağlantı yoluyla ulaşabilirsiniz.

[7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun](#)

Saygılarımızla.

Deloitte Türkiye.

Sirkülerlerimizde yer alan bilgiler belli bir konunun veya konuların çok geniş kapsamlı bir şekilde ele alınmasından ziyade genel çerçevede bilgi vermek ve yorum yapmak amacıyla taşımaktadır. Bu sirkülerler ile amacımız muhasebe, vergi, yatırım, danışmanlık alanlarında veya diğer türlü profesyonel bağlamda tavsiye veya hizmet sunmak değildir. Bilgileri kişisel finansal veya ticari kararlarınızda yegane dayanak olarak kullanmaktan ziyade, konusuna hakim profesyonel bir danışmana başvurmanız tavsiye edilir. Bu sirkülerler ve içeriğindeki bilgiler, oldukları şekliyle sunulmaktadır; "DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş." ve İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan "Deloitte Touche Tohmatsu Limited" ve onun üye firmaları ve bunların iştirakleri ve fiyalleri (bundan böyle ayrı ayrı veya birlikte "Deloitte"), bunlarla ilgili sarıh veya zımni bir beyan ve garantide bulunmamaktadır. "Deloitte", söz konusu sirkülerlerin ve içeriğindeki bilgilerin hata içermediğine veya belirli performans ve kalite kriterlerini karşıladığına dair bir güvence vermemektedir. Sirkülerleri ve içeriğindeki bilgileri kullanımınız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir ve bu kullanımdan kaynaklanan her türlü zarara dair risk ve sorumluluk tamamen tarafınızca üstlenilmektedir. "Deloitte", söz konusu kullanımdan dolayı, (ihmalkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) sözleşmesel bir dava, kanun veya haksız fiilden doğan her türlü özel, dolaylı veya arızî zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.