

BİRDEN FAZLA MESKENİ OLAN MÜKELLEFLER İÇİN DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI

Ertan AYDOĞAN*

ÖZ

07.12.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan ‘Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’ ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na 42 ila 49’uncu maddeler ilave edilmek suretiyle “Değerli Konut Vergisi” uygulaması hayata geçirilmiştir. Vergiye ilişkin mükellefiyetin başladığı 2021 yılında, aynı zamanda ‘Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği’ de yayımlanmıştır. Bu çalışmanın amacı birden fazla meskeni olan mükellefler için değerli konut vergisi uygulamasını açıklamaktır.

Anahtar Sözcükler: Değerli Konut Vergisi, Taşınmaz, Mesken, Muafiyet.

1. GİRİŞ

Bilindiği üzere, 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. Söz konusu miktar 21.12.2021 tarihli ve 31696 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığının (Gelir İdaresi Başkanlığı) Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No:80) ile 01.01.2022 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 6.173.000 Türk Lirası olarak tespit edilmiştir.

Değerli konut vergisi uygulamasına geçildikten sonra yaşanan tereddütleri çözüme kavuşturmak adına, 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yeni düzenlemeler yapılmış ve tartışma yaratan birçok hususun çözüme kavuşturulması amaçlanmıştır. Bu çalışmada, birden fazla meskeni bulunan ve bunlardan bir ya da birden fazlasının değerli konut vergisinin konusuna girmesi durumunda, söz konusu vergiden muaf olunup olunmayacağı durumlar hakkında açıklamalar yapılacak ve tereddütlü durumlar giderilmeye çalışılacaktır.

*. Vergi Müfettişi

2. DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI

Değerli Konut Vergisi'nin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 2021 yılı için 5.227.000 TL Türk Lirası tutarını, 2022 yılı için 6.173.000 Türk Lirası tutarını aşan mesken nitelikli taşınmazlar teşkil etmektedir. Bu çerçevede, anılan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazların işbu tutarı aşan kısmı için Değerli Konut Vergisi ödenecektir.

Değerli konut vergisi, Türkiye'de bulunan meskenler için düzenlenmiştir. Sadece mesken/konut nitelikli binalar bu verginin konusuna girmekte olup, işyeri, arsa ve araziler bu verginin konusuna girmemektedir. 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 ve bir bütün olarak verginin konusunu oluşturur. Bir binanın mesken nitelikli olup olmadığı esas itibarıyla tapu kayıtlarında binanın/bağımsız bölümün niteliği kısmında yazan bilgilere göre belirlenmektedir.

7194 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa “Değerli Konut Vergisi” kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49 uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla 15.01.2021 tarih ve 31365 sayılı Resmi Gazete’de “Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği” yayımlanmıştır.

Değerli Konut Vergisi'nin mükellefi mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir. Değerli Konut Vergisi'nin konusunu oluşturan bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar ise hisseleri oranında mükelleftirler. Ancak mesken nitelikli taşınmaza elbirliği mülkiyeti ile sahip olan malikler işbu vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır.

Verginin matrahı, bina vergi değerinin 6.173.000 Türk lirası tutarını aşan kısmıdır. Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri; 6.173.000 TL ile 9.260.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 6.173.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3), 12.347.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 9.260.000 TL'si için 9.261 TL, fazlası için (Binde 6), 12.347.000 TL'den fazla olanlar 12.347.000 TL'si için 27.783 TL, fazlası için (Binde 10) oranında vergilendirilir.

Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri Değerli Konut Vergisi Beyannamesi ve Değerli Konut Vergisi Beyannamesi üzerine tarh olunur. Mükelleflerin 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 vermeleri gerekir.

3. DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE MUAFİYET

Değerli konut vergisinden muafiyet; genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar için uygulanır. 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.

15.01.2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin “Muafıklar” başlıklı 4 üncü maddesinin (2) numaralı fıkrasında, “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.” ifadesine yer verilmiştir. Bu maddeye göre, Türkiye sınırları içinde değerli konut vergisi konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile bu verginin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların bunlardan en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacak olup muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanacaktır.

Sözgelimi, mükellefin üzerine kayıtlı 3 farklı meskeni varsa ve bunlardan biri değerli konut vergisinin kapsamına giriyorsa, söz konusu meskenin değerli konut vergisinden muaf tutulması gerekmektedir.

Bir başka örneğe bakacak olursak; Mükellef (A)’nın mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 4.900.000 TL, ikinci taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 6.200.000 TL, üçüncü taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL’dir. Mükellef (A)’ya ait mesken nitelikli birinci taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 1319 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde belirtilen

değeri aşmadığından verginin konusuna girmemekte, mükellef (A)'nın ikinci ve üçüncü taşınmazları söz konusu değeri aştığı için verginin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A)'nın *mükellefiyeti* takip eden yıl olan 2023 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 Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından bildirimde bulunulacaktır.

Diğer bir örnek açısından; Mükellef (B)'nin mesken nitelikli 4 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci ve ikinci taşınmazların 2022 yılı bina vergi değerleri 6.500.000 TL, üçüncü taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 7.600.000 TL, dördüncü taşınmazın 2022 yılı bina vergi değeri 10.500.000 TL'dir. Mükellef (B)'ye ait mesken nitelikli taşınmazların 2022 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla mükellef (B)'nin *mükellefiyeti* takip eden yıl olan 2023 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 Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından bildirimde bulunulacaktır.

Örneklerden görüldüğü gibi, birden fazla meskeni olanlar açısından kural; değerli konut vergisi konusuna giren mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile bu verginin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların bunlardan en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazın değerli konut vergisinden muaf olmasıdır.

4. SONUÇ

Değerli Konut Vergisi, 2019 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile hayatımıza girmiş olup kamuoyundan ve taraflardan gelen tepkiler sonucunda önemli değişikliklere gidilen yükü hafifletilen bir uygulama haline gelmiştir. Değerli konut vergisine konu meskenlere ilişkin değer tespitinin yapılması hususunda hâlihazırda tartışmalar devam etmektedir.

Birden fazla meskene sahip olanlar açısından, eğer değerli konut vergisine giren tek mesken var ise bu taşınmaz değerli konut vergisinden muaftır. Değerli

konut vergisinin kapsamına giren birden fazla mesken var ise bunlardan en düşük değerli mesken değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur. Söz konusu muafiyete rağmen değerli konut vergisine ilişkin çifte vergilendirme ve doğru değer tespitine ilişkin tartışmaların sürmesi kuvvetle muhtemel gözükmektedir.

KAYNAKÇA

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu(1970, 11 Ağustos). Resmi Gazete (Sayı: 13576)

7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun(2019, 07 Aralık). Resmi Gazete (Sayı: 30971)

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun(2020, 20 Şubat). Resmi Gazete (Sayı: 31045)

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği (2021, 15 Ocak). Resmi Gazete (Sayı: 31365)