

S İ R K Ü L E R : 2 0 2 1 / 1 0

15.01.2021

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMA ESASLARI

Değerli Müşterilerimiz,

2020 yılı itibariyle vergi değeri 5.227.000 TL üzerinde olan konut sahipleri 2021 yılından itibaren Emlak Vergileri yanında Değerli Konut Vergisi’de (DKV) beyan edeceklerdir. Şubat ayının 20. Günü akşamına kadar beyan edilmesi gereken DKV’nin uygulama esaslarına ilişkin Genel Tebliğ 15/01/2021 tarihinde yayımlanmış olup, söz konusu Genel Tebliğ’e aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/01/20210115-2.htm>

Genel Tebliğ’de yapılan ayrıntılı açıklamalara göre; DKV’nin konusu Türkiye sınırları içinde bulunan bina vergi değeri 5.000.000 (**2020 yılı için 5.227.000**) Türk lirası ve üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır. **Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.**

DKV’nin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar. Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42’nci maddesinde belirtilen değeri (**2020 yılı için 5.227.000**) aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlar. 2020 yılında iktisap edilen ve kapsama giren taşınmazın vergisi 2021’de; 2021 yılı içinde iktisap edilen taşınmazın vergisi 2022’de ödenecektir.

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.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Genel Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.

Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır. Malikler kendi paylarına düşen kısmı için yukarıda belirtilen 5.227.000 TL’lik vergi değerini aşması durumunda beyanname vereceklerdir.

Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muafır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

DKV'nin beyan edileceği vergi dairesi gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olanlar için bağılı bulunan vergi dairesi, gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlar için taşınmazın bulunduğu yerdeki vergi dairesi olacaktır. Farklı yerlerde bulunan taşınmazlar için verilecek beyanname, bu taşınmazlardan herhangi birinin bulunduğu vergi dairesine tek beyanname verebilirler.

Saygılarımızla,