



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

DEĞERLİ KONUT VERGİSİ'NDE DEĞİŞİKLİK YAPAN KANUN RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANDI

22 ŞUBAT 2020

KAPSAM

- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu,
- 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

1. Değerli Konut Vergisi Neden Eleştirilmişti?

- Bilindiği üzere, 07.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7194 Sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“7194 sayılı Kanun”) ile Emlak Vergisi Kanunu’nun 42 ile 49’uncu maddelerine eklenmek üzere Değerli Konut Vergisi ihdas edilmişti.
- 7194 sayılı Kanun ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’ne (TKGM’ye) verilen yetki kapsamında, TKGM tarafından değeri belirlenen ve bina vergi değeri 5 milyon Türk Lirası’nı aşan mesken nitelikli taşınmazlardan binde 3 ile 10 oranlarında vergi alınması düzenlenmişti.
- Söz konusu vergi düzenlemesi; TKGM tarafından belirlenen değerlerin yüksek olması, değerlendirme işlemi için değerlemede esas alınacak hususların belirsiz olması ve Anayasa’nın 73. maddesinde yer alan *“Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı, maliye politikasının sosyal amacıdır.”* ve *“Vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler kanunla konulur, değiştirilir veya kaldırılır.”* düzenlemelerine aykırı olması, bazı dönemlerde konut fiyatlarında düşüş yaşansa dahi yeniden değerlendirme oranının negatif olmaması sonucunda değerli konut vergisinin hesaplamasında dikkate alınan değerlerin artması sebebiyle daha yüksek değerlere isabet eden konutların vergilendirilmesi ve belirlenen değerlerin (2020 yılı için 5 milyon TL) altında kalan konutların vergilendirmeye tabi olmaması, konutların değerine ilişkin tebligatların yapıldığı esnada aynı konut için hem kiracıya, hem de konut malikine tebligat yapılması sonucunda değerli konut vergisi mükellefinin kim olduğuna ilişkin belirsizlik yaratması sebepleriyle eleştirilmişti.

2. Değerli Konut Vergisi'ne İlişkin Eleştiriler Sonucunda Ne Oldu?

- Söz konusu eleştiriler sonucunda; Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin düzenlemeleri de barındıran ve 13.01.2020 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne (TBMM'ye) sunulan *“Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi”*, 11.02.2020 tarihinde kabul edilerek yasalaşmış, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de *“7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“7221 Sayılı Kanun”)*” adıyla yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 7221 sayılı Kanun ile birçok düzenleme yapılmış olmasına rağmen; Değerli Konut Vergisi'nin sadece konutlardan alınması, değeri 5 milyon TL'nin üzerinde olup işyeri olarak kullanılan konutlardan alınmaması ve 5 milyon TL değerinin altında olan konutların vergi dışı bırakılması gibi konularda hala belirsizlik barındırması sebebiyle eleştiri konusu olmaya devam edebilecektir.
- Ayrıca, 7221 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler kapsamında; Değerli Konut Vergisi'nin tümüyle kaldırılmasına ilişkin herhangi bir adım atılmadığı gözlemlenmektedir.

3. 7221 Sayılı Kanun ile Neler Değişti?

3.1. Değerli Konut Vergisi 1 Yıl Süreyle Ertelendi

- 7221 sayılı Kanun'un 19. maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici Madde 24'te yer alan; *"...değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlar. 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmez, vergi tahakkuk ettirilmez."* ibaresi ile 7194 sayılı Kanun ile ihdas edilen değerli konut vergisi mükellefiyetinin 1 yıl süreyle ertelenerek, söz konusu mükellefiyetin 2021 hesap döneminden itibaren başlaması düzenlenmiştir.
- Dolayısıyla; **2020 yılı için beyanname verilmemesi, vergi tahakkuk ettirilmemesi ve vergi ödenmemesi** söz konusudur.

3.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Belirlenen Değerler İptal Edildi

- 7221 sayılı Kanun'un 19. maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici Madde 24'te yer alan; *"Değerli konut vergisinin uygulanmasında bu maddeyi ihdas eden Kanun'un yayımı tarihinden önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerler dikkate alınmaz."* ibaresi ile değerli konut vergisi matrahının belirlenmesinde **TKGM tarafından belirlenen değerlerin dikkate alınmasına son verilerek, belediyeler tarafından belirlenen bina vergi değerinin dikkate alınması** düzenlenmiştir.
- Bunun yanı sıra, 7221 sayılı Kanun'un 16. maddesinde yer alan (a) ve (b) fıkraları ile; mesken nitelikli taşınmazın değerini belirleme yetkisi TKGM'den alınarak, **emlak vergisinin de matrahını oluşturan bina vergi değerinin değerli konut vergisi hesaplanmasında dikkate alınması** düzenlenmiştir.

3.3. Muaflıklara İlişkin Kapsam Genişletildi

- 7221 sayılı Kanun'un 16. maddesinin (c) fıkrasında yer alan; *“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 hali dahil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.)”* ibaresi ve (ç) fıkrası ile değiştirilen 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 46'ncı maddesinde yer alan *“üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (önceki hali “ve üniversitelerin” olan ibare)”* ibaresi ile;
 - **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın maliki ve intifa hakkı sahibi olduğu taşınmazlar,**
 - **Gelir durumuna bakılmaksızın Türkiye sınırları içerisinde tek taşınmazı olanlar,**
 - **Birden fazla mesken niteliğinde taşınmazı bulunanlardan, değerli konut vergisi kapsamına giren en düşük değerli mesken nitelikli taşınmazlar,**
muafiyet kapsamına dahil edilmiştir.
- Dolayısıyla, 7221 sayılı Kanun ile muafiyetin kapsamı genişletilerek vergilemede görece daha dengeli ve adaletli bir dağılıma gidildiği anlaşılmaktadır.

3.4. Vergi Hesaplamasında Değişiklik Yapıldı

- 7221 sayılı Kanun'un 18. maddesi ile değerli konut vergisi matrahı, 5 milyon Türk Lirasını aşan kısım olarak belirlenmiş ve **gelir vergisi tarifesine benzer, artan oranlı bir tarife** uygulanması düzenlenmiştir. Buna göre;

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;	Oran
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 vergilendirilmesi söz konusudur.	

- Bunun yanı sıra, aynı Kanun maddesi ile; mevcut durumda yukarıda yer alan değerlerin her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılması söz konusu iken, 7221 sayılı Kanun ile söz konusu **artışın yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar yapılması ve Cumhurbaşkanı'na artış oranını yeniden değerlendirme oranına kadar artırabilme yetkisi verilmiştir.**

Örnek: Bina vergi değerleri 3.000.000 TL, 5.500.000 TL, 7.000.000 TL ve 9.000.000 TL olan taşınmazlara ilişkin Bay A için hesaplanacak değerli konut vergisi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır. Buna göre;

Taşınmaz Değeri Tutarı (TL)	Verginin Hesaplanması	Yıllık Ödenecek Değerli Konut Vergisi Tutarı (TL)
3.000.000	Taşınmaz değeri 5.000.000 TL'den az olduğu için değerli konut vergisi kapsamına girmemektedir.	0,00
5.500.000	7221 sayılı Kanun ile getirilen muafiyetler kapsamında 5.000.000 TL'yi geçen en düşük tutarlı mesken olması sebebiyle; değerli konut vergisi hesaplanması söz konusu değildir.	0,00
7.000.000	$((7.000.000-5.000.000)*0,003=)$	6.000,00
9.000.000	7.500.000 TL'si için 7.500,00 TL + $((9.000.000-7.500.000)*0,006=)$	16.500,00
Toplam Yıllık Ödenecek Değerli Konut Vergisi Tutarı		22.500

- Yukarıdaki örnek, hesaplamanın nasıl yapılacağını gösterir nitelikte olup; değerli konut vergisi tutarı hesaplanırken 2020 hesap dönemine ilişkin rakamlar dikkate alınmıştır. Ancak, **2020 hesap döneminde değerli konut vergisine ilişkin beyanname verilmeyecektir.**

3.5. Eski Düzenleme ile Yeni Düzenleme Arasındaki Farklar Nelerdir?

Kapsam	Eski Düzenleme (7194 Sayılı Kanun ile Yapılan Düzenleme)	Yeni Düzenleme (7221 Sayılı Kanun ile Yapılan Düzenleme)
Değerli Konut Vergisi Mükellefiyeti	7194 sayılı Kanun ile değerli konut vergisi mükellefiyeti 2020 hesap döneminde başlayacak olup, söz konusu mükellefiyete ilişkin beyanname 20.02.2020 tarihine kadar beyan edilecekti.	7221 sayılı Kanun ile değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlayacak olup, 2020 yılına ilişkin olarak 2020 yılında verilmesi gereken beyanname verilmeyecek, vergi tahakkuk ettirilmeyecektir.
Değerli Konut Vergisi Matrahı	Değerli konut vergisinin matrahı bina vergi değeri veya TKGM tarafından tespiti yapılan değer olarak dikkate alınmaktaydı.	TKGM tarafından gerçekleştirilen değer tespiti işlemine son verilmiş olup, değerli konut vergisi matrahı bina vergi değeri olarak dikkate alınacaktır.
Değerli Konut Vergisi Muafiyeti	Tek mesken muafiyeti sadece emekli aylığı olup başka geliri olmayan kişileri kapsamaktaydı.	Geliri olmama şartı kaldırılarak muafiyet kapsamı genişletilmiş; tek mesken sahibi olan herkes muafiyet kapsamına alınmış ve birden fazla meskeni bulunup değerli konut vergisi kapsamında olanların en düşük değerli meskeni muafiyet kapsamına alınmıştır.
Değerli Konut Vergisinin Hesaplanması	Taşınmaz değerinin tamamı vergi matrahına dahilken; Taşınmaz değeri 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (binde 3), Taşınmaz değeri 7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar (binde 6), Taşınmaz değeri 10.000.001 TL'yi aşanlar (binde 10), şeklinde hesaplanmaktaydı.	Taşınmaz değerinin 5.000.000 TL'yi aşan kısmı vergi matrahının dahil edilerek; Taşınmaz 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), Taşınmaz değeri 10.000.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için (binde 6), Taşınmaz değeri 10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için (binde 10), şeklinde düzenlenmiştir.

4. TKGM Tarafından Yapılan Değer Tespitine İlişkin Açılan Davaların Akıbeti Ne Olacak?

- 7221 sayılı Kanun'un 16. maddesinin (a) ve (b) fıkraları uyarınca; TKGM'nin değerli konut vergisi kapsamında mesken değeri tespit yetkisinin geri alınması ve aynı Kanun'un 19. maddesi ile TKGM'nin yapmış olduğu değer tespitlerinin dikkate alınmaması sonucunda dava sürecine devam edilmesi gerektiği ve dava sürecinden feragat edilmesi gerektiği, olmak üzere teoride iki farklı görüş oluşmuştur. Buna göre;
- Dünya Gazetesi'nin 18.02.2020 tarihli sayısında yayımlanan ve Dr. A. Bumin DOĞRUSÖZ tarafından yazılan "*TKGM Davalarından Acaba Feragat Edilmeli Midir?*" başlıklı köşe yazısında yer aldığı üzere;
 - TKGM tarafından belirlenen değerlerin, Değerli Konut Vergisi'nin matrahının belirlenmesinde "*geçerliliği olmayan işlem*" olarak mahkeme kararı verilmesinin beklenmesi gerektiği,
 - İdari açıdan ise TKGM tarafından belirlenen işlemlerin geçerli olduğuna ve dava sürecine devam edilmesi gerektiği, gerekçeleriyle dava sürecine devam edilmesi görüşüdür.

*18.02.2020 tarihinde Dünya Gazetesi'nde yayımlanan "*TKGM Davalarından Acaba Feragat Edilmeli Midir?*" başlıklı Dr. A. Bumin DOĞRUSÖZ'ün köşe yazısına ulaşmak için [tıklayınız.](#)

- Konuya ilişkin; başka yazarlar tarafından da desteklenen teorideki diğer bir görüş ise, Dünya Gazetesi'nin 14.02.2020 tarihli sayısında yayımlanan ve Zeki GÜNDÜZ tarafından yazılan "*Değerli Konut Vergisi Konusunda Dava Açmayın, Açtıysanız Da Davadan Vazgeçin!*" başlıklı köşe yazısında yer aldığı üzere;
 - TKGM tarafından yapılan değerlendirme işleminin 7194 sayılı Kanun çıkmadan yapılmış olması ve TKGM'nin yaptığı değerlendirme işleminin Değerli Konut Vergisi açısından bir anlam ve önemi kalmayacağı,
 - TKGM'nin değer tespitine ilişkin açılan davaların, konunun uzatılması bakımından bir yarar sağlamayacağı ve yargılama giderleri, vekalet ücreti hariç bir zarar da sağlamayacağı, gerekçeleriyle dava sürecinden feragat edilmesi görüşüdür.

*14.02.2020 tarihinde Dünya Gazetesi'nde yayımlanan "*Değerli Konut Vergisi Konusunda Dava Açmayın, Açtıysanız Da Davadan Vazgeçin!*" başlıklı Zeki GÜNDÜZ'ün köşe yazısına ulaşmak için [tıklayınız](#).



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

SAYGILARIMIZLA

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmalkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arızı zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.