

Değerli Konut Vergisine İlişkin Düzenleme

20 Ocak 2021

Yazarlar: Ahmet Bağcı, Hakan Erarslan, Hümeysra Çolak, Ahmet Ersin Özkaya, Atakan Arslan

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği Yayımlandı. Buna Göre Bina Vergi Değeri 5.227.000 TL ve Üzerinde Olan Konut Sahipleri 2021 Yılından İtibaren Tarifeye Göre Vergi Ödeyecekler.

7 Aralık 2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Torba Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na ("Emlak Vergisi Kanunu") "Değerli Konut Vergisi" adı altında yeni bir vergi türü eklenmiş ve yürürlüğe girmiştir.

Değerli Konut Vergisinin yürürlüğe girmesiyle birlikte uygulamada yaşanan aksaklıklar üzerine, 20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan bir başka Torba Kanun ile anılan düzenlemede değişikliğe gidilmiş ve yeni düzenleme uyarınca yalnız "Türkiye sınırları içerisinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde" olan taşınmazların Değerli Konut Vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir.

Bu yeni düzenleme ile Değerli Konut Vergisine tabi olacak konut değeri ve vergi tarifesi, beyan zamanları, muafiyetler ve verginin mükellefi konuları netlik kazanmıştır. Bu detaylara ilişkin özetimizi aşağıda bulabilirsiniz.

Verginin Konusu

Emlak Vergisi Kanunu ve Uygulama Tebliğine göre Türkiye sınırları içerisinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri 2021 için 5.227.000 TL'nin üzerinde olanlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

Değerli Konut Vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda ise her bir bağımsız bölümü ifade etmektedir. Her bir bağımsız bölüm veya halk arasındaki tabiri ile her bir "daire", vergilendirme noktasında ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Mükellefi

Değerli Konut Vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazın malikidir. Mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olacaktır. El birliği mülkiyeti durumunda ise malikler vergiden müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ancak mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenecektir. Eğer malik veya intifa hakkı sahibi yoksa, mesken nitelikli taşınmazda malik gibi tasarruf eden kişiler vergiyi ödemekle mükellef olacaktır.

Mükellefiyetin Başlaması ve Sona Ermesi

Değerli Konut Vergisi mükellefiyeti, mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanunu'nda (2021 yılı için bu değer 5.227.000 TL'dir) belirtilen tutarı aştığı takip eden yıldan itibaren başlar.

Diğer yandan, yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflik şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erecektir. Ayrıca, değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin beyannamenin verileceği yılda geçerli olan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte vergi dairesine bildirilir ise bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmesi söz konusu olmayacaktır.

Verginin Matrah ve Nispeti

Değerli Konut Vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlara ilişkin ödenecek verginin matrahını, bina vergi değerinin ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı oluşturacaktır. Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse de elbirliği mülkiyeti şeklinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınacaktır.

2021 yılında uygulanacak Değerli Konut Vergisi tarifesi ise aşağıdaki gibi olacaktır:

Taşınmazın Değeri	Vergi Oranı
5.227.000 TL – 7.841.000 TL	5.227.000 TL'yi aşan kısmı için binde 3
7.841.000 TL – 10.455.000 TL	7.842 TL + 7.841.000 TL'yi aşan kısmı için binde 6
10.455.000 TL üstü	23.526 TL + 10.455.000 TL'yi aşan kısmı için binde 10

Muafiyetler

Aşağıdaki hallerde değerli konut vergisinin uygulanmasında muafiyet söz konusu olacaktır:

- Türkiye sınırları içerisinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar değerli konut vergisinden muaf olacaktır.
- Birden fazla mesken nitelikli tek taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı için (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacaktır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisseyle sahip olmaları halinde, hisselerine ait kısım için uygulanacaktır.
- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaf olacaktır.
- Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinden muaf olacaktır.
- 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 muaf olacaktır.
- Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanacaktır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda ise muafiyetten yararlanılmayacaktır.

Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilecektir. Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faiziyle alınacaktır.

GKC Partners

Ferko Signature

Büyükdere Cad. No: 175 Kat: 10

Levent 34394 İstanbul

T + 90 212 355 1300

Bu bilgi yazısı sizlere kolaylık sağlamak için hazırlanmış olup hukuki tavsiye niteliği taşımaz. Müvekkillerimize ve diğer ilgililere genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Uygun hukuki tavsiye almaksızın, herhangi bir özel durumda bu bilgi yazısına dayanarak hareket edilmemelidir ve işbu bilgi yazısı, yayımlandığı web sitesi dışındaki web sitelerine bağlantılar içerebilir.

GKC Partners, kendi web sitesi dışındaki hiçbir web sitesinden sorumlu değildir ve başka herhangi bir web sitesine ilişkin bilgileri, içeriği, sunumu veya doğruluğunu onaylamamakta veya bunlara ilişkin açık veya zımni herhangi bir garanti vermemektedir.

Bu bilgiler telif hakkı ile korunmaktadır ve GKC Partners'in önceden yazılı izni olmadan çoğaltılamaz veya yabancı bir dile çevrelemez.

Regulation Regarding Valuable House Tax

January 20, 2021

Authors: [Ahmet Bağcı](#), [Hakan Erarslan](#), [Hümeyra olak](#), [Ahmet Ersin Özkaya](#), [Atakan Arslan](#)

The General Valuable House Tax Application Communiqué has been published. Accordingly, the owners of the houses the tax value of which is over 5,227,000 TL will pay tax in accordance with the tariff as of 2021.

A new tax has been introduced to the Real Estate Tax Law no. 1319 ("Real Estate Tax Law") under the name "Valuable House Tax" by the Omnibus Law no. 7194 published on the Official Gazette dated December 7, 2019 and thereby entered into force.

Due to the setbacks experienced in practice with the entry into force of the Valuable House Tax, the said regulation is amended by another Omnibus Law published on the Official Gazette dated February 20, 2020 and in accordance with the new regulation, it is regulated that only the "immovables that are of the nature of a dwelling and located within the borders of Turkey whose tax value determined in accordance with article 29 is over 5,000,000 Turkish Liras" will be subject to Valuable House Tax.

This new regulation has provided clarifications regarding house value that will be subject to Valuable House Tax, tax tariff, time of returns, exemptions and taxpayers of this tax. You may find below our summary on those details.

Subject Matter of the Tax

In accordance with the Real Estate Law and the Application Communiqué, immovables that are of the nature of a dwelling and located within the borders of Turkey whose tax value is over 5,227,000 Turkish Liras for 2021 constitute the subject matter of the valuable house tax.

The concept of "immovables that are of the nature of a dwelling" in the application of the Valuable House Tax refers to buildings having the nature of a dwelling and each of the independent section in buildings consisting of more than one independent section. Each independent section, or each "apartment" as commonly known, will be assessed separately for taxation purposes.

Taxpayer

The taxpayer of the Valuable House Tax is the owner of the immovable that is of the nature of a dwelling. In case of shared ownership of the immovable, the owners will be liable pro rata their shares. In the case of joint ownership, the owners will be jointly liable for the tax.

However, if there is a usufruct right on the immovable that is of the nature of a dwelling, the tax will be paid by the holder of this right. If there is no owner or usufructuary, the persons who dispose of the immovable as if they are the owners are liable to pay the tax.

The Start and Termination of the Liability

The liability regarding the Valuable House Tax will start from the beginning of the year following the date when the building tax value of the immovable that is of the nature of a dwelling exceeds the amount determined the Real Estate Tax Law (this amount is 5,227,000 TL for the year 2021).

On the other hand, liability for immovables that are of the nature of a dwelling which are burned, demolished, have become completely unusable or which later on fulfil the exemption conditions while they were subject to tax before, will terminate as of the installment following the date of the occurrence of such events. In addition, in case the building tax value of the immovable subject to the valuable house tax goes down below the amount applicable in the year in which the return is to be submitted and if this situation is notified by the taxpayer to the tax office together with the certifying documents, the return for the relevant year will not be submitted.

The Base and Rate of the Tax

The base of the tax to be paid for the immovable that is of the nature of a dwelling and subject to Valuable House Tax will be comprised of the part of the building tax value exceeding the amount applicable in the relevant year. In case of shared ownership or joint ownership of the immovable, the total value of the immovable property will be taken into consideration for the base.

The Valuable House Tax tariff to be applied in 2021 will be as follows:

The Value of the Immovable	The Rate of the Tax
5,227,000 TL – 7,841,000 TL	3 per thousand for the part exceeding 5,227,000 TL
7,841,000 TL – 10,455,000 TL	7,842 TL + 6 per thousand for the part exceeding 7,841,000 TL
Over 10,455,000 TL	23,526 TL + 10 per thousand for the part exceeding 10,455,000 TL

Exemptions

There will be exemption in the application of the valuable house tax in the following cases:

- The persons who own a single immovable that is of the nature of a dwelling within the borders of Turkey will be exempt from the valuable house tax.
- The exemption from the valuable house tax will be applied for the lowest-valued single immovable (including the right to usufruct) that is subject to the valuable house tax of those who own more than one immovable that is of the nature of a dwelling. If these persons own a share of the single immovable that is of the nature of a dwelling, the exemption will be applied to the part belonging to their shares.
- Immovables that are of the nature of a dwelling owned by general and special budgeted administrations, municipalities, universities and Housing Development Administration will be exempt from the valuable house tax.
- On the condition of reciprocity, the immovables that are of the nature of a dwelling, belonging to foreign states and used as embassies or consulates, the immovables that are of the nature of a dwelling allocated for the residence of ambassadors and their annexes, and the immovables that are of the nature of a dwelling belonging to international organizations centered in Turkey or to the agencies of international organizations in Turkey will be exempt from the valuable house tax.
- Newly built immovables that are of the nature of a dwelling which are registered under the businesses the main field of activity of which is building construction and which have not yet been subject to first sale, transfer or assignment will be exempt from tax unless they are subject to the first sale, transfer or assignment.
- This exemption provision will also be applied to immovables that are of the nature of a dwelling left to the contractor who undertakes the contract work as per the contract in construction works in return for land. There will be no exemption if the said immovables are rented or used in any other way.

The issues declared by the taxpayers regarding the valuable house tax may be confirmed by the tax offices through the relevant institutions and organizations. The tax that should have been collected from taxpayers who benefited from the exemption even though they did not fulfill the conditions of the exemption and from taxpayers who despite no longer satisfying the conditions to benefit from the exemption did not notify the change in their situation will be collected together with a penalty and the interest of default.

GKC Partners
Ferko Signature
Büyükdere Cad. No: 175 Kat: 10
Levent 34394 İstanbul

T + 90 212 355 1300

This information is provided for your convenience and does not constitute legal advice. It is prepared for the general information of our clients and other interested persons. This should not be acted upon in any specific situation without appropriate legal advice and it may include links to websites other than the website.

GKC Partners has no responsibility for any websites other than its own and does not endorse the information, content, presentation or accuracy, or make any warranty, express or implied, regarding any other website.

This information is protected by copyright and may not be reproduced or translated without the prior written permission of GKC Partners.