

BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR

Sirküler Tarihi: 12.01.2021

Sirküler No : 2021/3

**DEĞERLİ KONUT VERGİSİ UYGULAMASI 1 OCAK 2021 TARİHİNDEN
İTİBAREN BAŞLIYOR**

2020 yılında Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan Emlak Vergisi Kanununun ilgili hükümlerine göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar için 2021 yılından itibaren değerli konut vergisi beyannamesi verilmesi gerekiyor.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınmakta.

Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler ödemekte.

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Vergi mükellefiyeti, mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 42. maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi takip eden yıldan itibaren başlamaktadır.

Mükellef tarafından, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin bina vergi değeri, buna ait vesikalarla, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine, mesken nitelikli taşınmazın değerinin 42. maddede belirtilen tutarı aştığı yılı takip eden yılın şubat ayının 20. günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur.

BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

Müteakip yıllar için de mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

Elbirliği mülkiyetinde mükellefler müşterek beyanname verebilecekleri gibi, münferiden de beyanname verebilirler. Paylı mülkiyet halinde ise beyanname münferiden verilir.

Vergi dairesi tarafından tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın şubat ve ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

Emlak Vergisi Kanununun 42. maddesinde yer alan tutar Maliye Bakanlığınca 2021 yılı için 5.227.000 Türk Lirası olarak tespit edildi (Bu tutar 2020 yılı için 5.000.000 Türk lirasıdır).

Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar başkaca bir şart aranmaksızın değerli konut vergisinden muaf tutulmuşlardır.

Ayrıca birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı da (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur.

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.

2021 yılında uygulanacak olan tutarlar ise 2020 yılına ait değerlerin 2020 yılı için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı olan (%9,11/2=) %4,555 oranında arttırılması suretiyle aşağıdaki gibi tespit edilmiştir:



BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

- 5.227.000 TL ile 7.841.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 5.227.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)
- 10.455.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.841.000 TL'si için 7.842 TL, fazlası için (Binde 6)
- 10.455.000 TL'den fazla olanlar 10.455.000 TL'si için 23.526 TL, fazlası için (Binde 10)

Saygılarımızla,

SİNERJİ
Bağımsız Denetim
Danışmanlık ve Yeminli
Mali Müşavirlik Ltd. Şti.