

DEĞERLİ KONUT VERGİSİNDE 7221 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca Değerli Konut Vergisi uygulamasında önemli değişiklikler yapılmıştır.

Değerli Konut Vergisi (“**DKV**”) uygulamasında en çok şikayet edilen konu taşınmazların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne (“**TKGM**”) değerlerinin oldukça yüksek tutarlarda belirlenmesiydi. 7221 sayılı Yasayla 20/02/2020 tarihinden önce TKGM’ce belirlenen taşınmaz değerlerinin bundan sonra DKV uygulamasında dikkate alınmayacağı düzenlenmiştir. Yani TKGM’ce belirlenen yüksek taşınmaz değerleri üzerinden bundan sonra Değerli Konut Vergisi tarhiyatı yapılamayacak. Ancak bu düzenleme TKGM’nce belirlenen yüksek taşınmaz değerlerini tamamen ortadan kaldırmamaktadır. Söz konusu taşınmaz değerleri hukuki geçerliliğini devam ettirmektedir. İlerleyen zamanlarda bu değerler dikkate alınarak başka vergi tarhiyatlarının yapılma olasılığı bulunmaktadır. Örneğin gayrimenkul alım satım işlemlerinde tapu harcı veya gayrimenkul üzerinden alınabilecek başka bir servet vergisi matrahının hesabında TKGM’nce belirlenen taşınmaz değerleri dikkate alınabilecektir.

7221 sayılı Yasayla yapılan en önemli değişikliklerden biri de DKV uygulamasında TKGM’ye verilen değer tespiti yapma, bunları ilan etme ve itirazları değerlendirerek sonuçlandırma yetkisinin tamamen ortadan kaldırılmasıdır. Bu düzenlemeyle birlikte belediyelerce tespit edilen emlak vergisine esas vergi değeri 5 Milyon TL’nin üzerinde olan mesken nitelikli taşınmazlar DKV’ye tabi olacaktır. TKGM’ce belirlenen değeri 5 Milyon TL ve üzerinde olan konutlar artık DKV’ye tabi olmayacaktır. Emlak vergi değeri 5 milyon TL’yi geçtiği için DKV’ye tabi olan konutların vergi mükellefiyeti ise 2021 yılına ertelenmiştir. Bu konutlar için 2020 yılında beyanname verilmeyecek ve DKV tahakkuk ettirilmeyecek.

7221 sayılı Yasayla yapılan bir diğer önemli değişiklik ise bina vergi değeri 5 Milyon TL’yi aşan konutların sadece 5 Milyon TL’nin üzerinde kalan kısmının DKV’ye tabi olacağıdır. DKV’nin

artan oranlı vergi tarifesi de buna göre aşağıdaki gibi değiştirilmiştir. Sözkonusu 5 Milyon TL'lik vergiye tabi olma sınırı 2021 yılından itibaren her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılabacaktır. Aynı şekilde DKV vergi dilimlerini gösteren aşağıdaki vergi tarifesi tutarları da yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde artırılabacaktır.

Yeni DKV vergi tarifesi ařađıdaki gibidir;

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değerı;

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.

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değerı esas alınır.

Selman Koç
Cerrahođlu Law Firm