



## TALHA APAK

Yeminli Mali Müşavir (YMM)  
talha.apak@paradergi.com.tr

*Değerli konut vergisi yeni yılda uygulamaya girecek. Değer tespitleri konut sahiplerine bildiriliyor. Değerlerin yüksek tespit edildiğine ilişkin itirazlar var. Uygulamada yaşanacak sorunlar şimdiden konuşulmaya başlandı...*

## Değerli konut vergisi sorunlarıyla geldi

7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile getirilen, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlar için “değerli konut vergisi” ilk olarak 2020 Şubat ayında verilecek beyanlarla uygulamaya konulmuş bulunuyor. Henüz uygulaması başlamayan bu verginin tartışmaları başladı bile. Kanundaki düzenlemenin satır başları aşağıdaki gibi:

● **Vergiye ait değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce (TKGM) ilgili mevzuat kapsamında yapılan veya yaptırılan değerlendirme sonucunda belirlenen ve değeri 5 milyon TL'yi aşan mesken nitelikli taşınmazlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde ilan edilir ve ilgisine ayrıca tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren on beşinci günün sonuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir. Süresinde yapılan itirazlar, on beş gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve kesinleşen değer, aynı usulle ilan ve ilgisine tebliğ edilir. Bu değer, bina vergi değeri esas alınarak vergilendirme işlemleri yapılır.

● **Matrah ve nispet:** Verginin matrahı, bina vergi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenen değerden yüksek olanıdır. Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar (binde 3) ile 10.000.000 TL arasında olanlar (binde 6)

10 milyon TL'yi aşanlar (binde 10) oranında vergilendirilir.

● **Muafıklar:** Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muafıttır:

a) Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin ve üniversitelerin maliki veya intifa hakkına sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar.

b) Sadece SGK'dan geliri olan ve Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olan kişiler,

c) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar,

e) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar.

● **Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri:** Mesken

nitelikli taşınmazın bulunduğu yerdeki Gelir İdaresi Başkanlığı'na bağlı yetkili vergi dairesine, yılı takip eden yılın şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar beyanname ile beyan edilir ve vergi, yetkili vergi dairesince yıllık olarak tarh ve tahakkuk olunur. Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilir ve vergi ilgili vergi dairesince tarh ve tahakkuk olunur.

### ÇÖZÜM BEKLEYEN SORUNLAR

İlgili kanunun tebliği daha yayımlanmadan ve uygulaması başlamadan, TKGM'ce değer tespitlerinin yapılarak konut sahiplerine hızlı bir şekilde bildirilmesi beraberinde bazı tartışmaları gündeme getirmesiyle birlikte, bazı soruların da cevapsız kaldığı görülüyor. Mevcut tartışmaları ve sorunları şöyle sıralamak mümkün:

- Anayasadaki kanunilik ilkesine uymadığı,
- Değer tespitlerinin çok yüksek olduğu, neye göre ve nasıl yapıldığı konusunda açıklık olmadığı,
- İşyerlerini ayrı tutup sadece mesken nitelikli gayrimenkullere uygulanmasının haksızlık yaratacağı,
- Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette mesken nitelikli taşınmazın toplam değerinin esas alınması ve hisseleri oranında mükellef olmaları gibi kavram kargaşasının devam ettiği,
- Bir kişiye ait değeri 5 milyon TL'nin üstündeki bir konut için vergi söz konusu iken, beş konutu olan ve her birinin değeri 4 milyon TL'den toplamda değeri 20 milyon TL olan bir başkası için verginin söz konusu olmaması,
- Konut için ödenecek verginin kurumlarda gider yazılıp yazılamayacağı, şahıslarda ise gelir vergisi beyannamelerinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı,
- İleride, bu değerlerin belediyelerce emlak vergisi matrahı olarak işleme konulabileceği yönündeki tereddütlerin yaşanması...

Bugünlerde TKGM'nce değeri 5 milyon TL'nin üzerindeki konut sahiplerine tebligatlar gönderiliyor. Tebligatı alan konut sahiplerinin varsa itirazlarını 15 günlük süre içerisinde yapmaları gerekiyor. Bu itirazlar olumlu sonuçlanmazsa, bu değerler vergi değeri olarak kesinleşmiş oluyor ve itirazın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde vergi mahkemesine dava açılması gerekiyor. Dava açılması, vergi beyanına ve vergiyi ödemeye engel bir durum olmayıp, beyan ve ödemenin ihtirazi kayıtlı yapılmasında fayda bulunuyor.