



TALHA APAK

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

Yeni getirilen ve çok tartışılan Değerli Konut Vergisi birkaç aydır kamuoyunu meşgul ediyordu. Yeni bir düzenlemeyle uygulama bir yıl ertelenerek, muafiyet ve oranlar değişti...

Değerli konut vergisi ötelendi...

TBMM Genel Kurulu'nda İmar Kanunu'nda da değişiklikler içeren Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi'ne 5 yeni madde eklenerek, son zamanlarda çok tartışılan Değerli Konut Vergisi'nde önemli değişikliklere gidiliyor. Kabul edilen maddelere göre, değeri 5 milyon liraya kadar olan mesken nitelikli taşınmazlar "değerli konut vergisi" ne tabi olmayacak. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından değer belirleme uygulamasına son verilerek, Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen bina vergi değeri esas alınacak. TOKİ Başkanlığı'nın sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazların, tek meskeni olanların ve birden fazla değerli konut kapsamına giren taşınmazı olanların en düşük değerli taşınmazı değerli konut vergisinden muaf olacak.

DEĞERLEME, MUAFİYET VE VERGİ ORANLARI DEĞİŞTİ

En önemli değişikliklerin başında; konutun değerinin tespiti, muafiyetler ve oranlarda yapılan değişiklik olarak öne çıkıyor.

Değerleme: TKGM tarafından değer belirleme uygulamasına son verilerek, Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen bina emlak vergi değeri esas alınacak. Paylı mülkiyette ve el birliği mülkiyette matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınacak. Önceki düzenlemeyle, değerli konut vergisine ilişkin değerlendirme hükümlerini içeren Emlak Vergisi Kanunu'nun 43. maddesi yürürlükten kaldırılarak, bu düzenlemeden önce TKGM'ce belirlenen değerler artık dikkate alınmayacak. Dolayısıyla, bundan böyle Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesinde düzenlenen bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değeri esas alınarak tespit yapılacaktır.

Muafiyet: Daha önceki düzenlemede, hiçbir geliri olmayanların veya sadece emekli geliri elde edenlerin bu vergiden muaf olmalarını öngörüyordu. Yeni düzenlemede ise, Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar vergiden muaf tutulacak. Başka bir ifade ile elindeki konutun değeri 5 milyon liranın üzerinde olsa bile, eğer kişinin tek konutu varsa, bunun için ayrıca değerli konut vergisi ödemeyecek. Birden fazla değerli konutu bulunan kişilerin ise, vergiye tabi olan konutlarının en düşük değerli olanı vergiden muaf olacak. Ayrıca, TOKİ Başkanlığı'nın sahip olduğu mesken nitelikli taşınmazlar da vergiden muaf olacak.

Matrah ve Oran: Değeri 5 milyon lira ile 7.5 milyon lira arasında olan konutlarda, 5 milyon lirayı aşan kısım için binde 3; değeri 7.5 milyon lira ile 10 milyon lira arasında olan konutlarda, 7.5

milyon lirayı aşan kısım için binde 6; değeri 10 milyon liradan fazla olan konutlarda 10 milyon lirayı aşan kısım için binde 10 (yüzde 1) oranında vergilendirme yapılacak. Daha önceki düzenlemede, konutun değeri 5 milyon lirayı aşınca tamamı üzerinden vergi alınacağı öngörülmüşken, yeni düzenlemede, değer 5 milyonu aşarsa 5 milyonu aşan tutar vergiye tabi tutulacak.

Mükellefiyet ve Beyan: Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2020 yılının başından itibaren geçerli olup, 2020 yılına ilişkin olarak ilk beyanname 2021 yılında verilecek. İlk vergi ise, 2021 yılında iki taksit halinde ödenmeye başlayacak. Cumhurbaşkanı bu hükümden yer alan süreleri 1 yıla kadar uzatmaya yetkili olacak.

İTİRAZ VE DAVA AÇMAYA GEREK KALMAYACAK

Yeni düzenlemenin getirdiği ve olumlu karşılanan en önemli husus; konutun değerinin tespiti konusunda TKGM'nün yetkisine son verilerek, belediyelere belirlenecek emlak vergisi değerinin dikkate alınmasıdır. Bilindiği gibi, önceki düzenlemeye göre, TKGM tarafından belirlenen yüksek değerlere karşı yapılan tartışmalar, itirazlar ve dava açma konusunda yaşanan kargaşa gündemden düşmüyordu. Yeni düzenlemeyle, TKGM'ce belirlenen değerlerin iptal edilmesi, sürenin bir yıl uzatılması sonucu artık itiraz etme veya dava açmaya da gerek kalmadı. Yapılmış itirazların veya açılmış davaların ise hukuken geçerli olmayacağını düşünüyoruz.

Daha önceki PARA dergisindeki köşemde konu hakkındaki bilgilendirme ve konunun aksayan yönlerini içeren eleştiri yazılarımızı yazmıştık. En son 2020-05 sayılı PARA dergisindeki yazımda özetle; "yeni getirilen "değerli konut vergisi çok tartışmalı olup, uygulamanın bir yıl ertelenmesinin sorunları çözemeyeceği görülüyor. Uygulanabilir ve adil bir vergi olabilmesi için, ilgili düzenlemenin yeniden değerlendirilerek, uygulamadan kaldırılması veya yeni bir düzenlemeyle uygulanabilir bir şekilde yeniden ele alınması gerekiyor" demiştik.

Kamuoyundaki tepkiler sonucu, yapılan yeni düzenlemeyle söz konusu vergi uygulanabilir, adil bir hale gelmiş ve tartışmalar da son bulmuş görülüyor. Değerli Konut Vergisi'nden hazineye intikal edecek tutarın önemli kısmının Belediyelere aktarılarak modern şehirlerin kurulması ve konutların güçlendirilmesinde kullanılması yerinde olacaktır. Ancak, düzenlemenin yasal olarak Resmi Gazete'de yayımlanmasıyla geçerlilik kazanacağı da bilinmelidir.