



## TALHA APAK

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

*Geçen yıl getirilen ancak uygulaması ertelenen değerli konut vergisi bu yıl yürürlüğe girdi. Beyanname en geç 20 Şubat'ta verilecek. Tahakkuk eden vergi Şubat ve Ağustos aylarında ödenecek. Ancak, yeni vergiye yönelik eleştiri ve tepkiler devam ediyor...*

## Değerli konut vergisini değersiz kılmayalım

**GEÇEN** yılın en çok konuşulan vergisi yeni getirilen değerli konut vergisi idi. Bazı eleştiri ve tepkiler sonrası uygulaması bir yıl ertelenince, ilk beyan dönemi 2021 Şubat ayında başlayacak olan bu yeni verginin detayları, 15 Ocak 2021 tarih ve 31365 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği ile açıklığa kavuştu. Ancak, bazı haklı eleştiri ve tepkiler de devam ediyor.

Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina emlak vergi değeri 5 milyon TL'yi (2021'de 5.227.500 TL'yi) aşan mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinin konusunu teşkil ediyor. Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade ediyor. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendiriliyor. Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılıyor. Bina vergi değeri, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin ediliyor.

Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler olarak saptanmış. Buna göre, mesken nitelikli taşınmaza ilişkin değerli konut vergisini taşınmazın maliki öder. Mesken nitelikli taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa vergi, bu hakkın sahibi tarafından ödenir. Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludur.

### MATRAH VE VERGİ NİSPETİ

Bina emlak vergi değerinin, ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturuyor. Buna göre 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 binde 6,
- 10.000.000 TL'den fazla olanlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için binde 10 oranında vergilendiriliyor.

Mesken nitelikli taşınmaza, gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği

mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınmıyor. Vergi değeri ve vergi oranlarına esas mesken nitelikli taşınmaz değerlerinin alt ve üst sınırları, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılıyor.

### ELEŞTİRİ VE ÖNERİLER

Geçen yıl yapılan bir düzenlemeyle getirilen değerli konut vergisinin uygulanması bazı eleştiri ve tepkiler nedeniyle bir yıl ertelenmişti; bu yıl Şubat ayında ilk beyanlar verilecek. En çok eleştirilen hususların başında, konutun değerinin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nce (çok yüksek) belirlenmesi hükmü değiştirilerek, değer in belediyelerce belirlenen emlak rayiç değeri olarak kabul edilmesi oldu. Bunun dışında, düzenlemeye ve uygulamaya yönelik başka bir değişiklik yapılmadığı için aşağıda sıralana hususlarda eleştiriler devam ediyor.

- Tapuda mesken olarak tescil edilmiş gayrimenkullerden vergi alınmasına karşılık, işyeri olarak tescil edilmiş gayrimenkullerden (özellikle AVM'lerden) vergi alınmaması. Gayrimenkulün niteliği ofis/işyeri olsa bile, mesken olarak kullanılıyorsa vergiye tabi tutulması.
- Bir kişinin değeri 5 milyon TL'nin üzerindeki (en düşük değerli bir tanesi muaf) konutu vergiye tabi iken, değeri 9 milyon TL olan ve üç hissedarı olan konutun vergiye tabi olmaması. Daha da ötesi, bir kişinin değeri 5 milyon TL'nin altında çok sayıda konutu varsa vergiye tabi olmaması.
- Söz konusu verginin her yıl ve aynı konuda alınan emlak vergisine ilaveten alınacak olması, verginin konusunun yıllık gelirden değil de varlıktan alınıyor olması ve vergi tutarının varlıktan elde edilen gelirler kıyaslandığında malvarlığı üzerinde aşırı bir külfet yaratması sonucunu doğuracaktır. Bir servet vergisi olan değerli konut verginin emlak vergisi ile birleştirilerek, her yıl beyanname vermek gibi bürokratik işlemlerin azaltılarak belediyelere takip ve tahsil edilmesi, vergiden bir miktar belediyelere aktarılması.

İlk beyannamesi en geç 20 Şubat 2021 tarihinde verilecek olan değerli konut vergisine ilişkin yukarıda özetlemeye çalıştığımız eleştiri ve önerileri çoğaltmak mümkün. Adı gibi, değerli konut vergisinin değersiz kılınmaması adın ilgili verginin sağlıklı uygulanabilmesi, daha adil olması, özellikle kira artışlarına yansımaması için yeni bir düzenlemeye ihtiyaç bulunuyor.