

## Değerli Konut Vergisi

Aralık 2019

**Yazarlar:** Zeynep Çakmak, Ezgi Arslanpay, Almira Akbay.

Değerli konut vergisi, 7 Aralık 2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7194 sayılı, Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname’de Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (“**Kanun**”) ile getirilmiş, emlak vergisinden farklı, yeni bir vergidir. Bu Kanun uyarınca, Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan, bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olan taşınmazlar değerli konut vergisine tabi hale gelmiştir. Bu bilgi notunda, değerli konut vergisine ve bu vergiye itiraza ilişkin temel noktalar açıklanmıştır.

### 1. Değerli Konut Vergisinin Mükellefi

Değerli konut vergisinin mükellefi esas olarak mesken nitelikli taşınmazların malikidir. Kanun mükellefiyetle ilgili bazı istisnalar getirmiştir. Örnek olarak tek konutu olanlardan, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ve gelirleri yalnızca SGK’dan aldıkları emekli maaşından ibaret olanlar ya da esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen konutlar değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur.

### 2. Değerli Konut Vergisinin Konusu

Değerli konut vergisi Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan alınacak bir vergidir. Tapuda “mesken”, “konut” olarak kayıtlı her taşınmaz bu verginin konusunu oluşturmaktadır. Mesken nitelikli taşınmazın fiilen işyeri olarak kullanılması vergiden muafiyet yaratmamaktadır.

### 3. Vergi Oranları ve Ödeme Takvimi

Değerli konut vergisi, 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecektir. Bu kapsamda, mükellef tarafından değerli konut vergisi ile ilgili ilk beyanname en geç 20 Şubat 2020 tarihinde verilecek; vergi 2020 yılının Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenecektir.

Değerli konut vergisi oranları aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz Değeri	Oran
5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanlar	(Binde 3)
7.500.001 TL ile 10.000.000 TL arasında olanlar	(Binde 6)
10.000.001 TL’yi aşanlar	(Binde 10)

#### 4. Değerli Konut Vergisi Değerinin Kesinleşmesi ve İtiraz Süreci

Değerli konut vergisine konu mesken nitelikli taşınmazın değeri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce belirlenir. Söz konusu değerlendirme, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde ([www.tasinmazdegerleme.tkgm.gov.tr](http://www.tasinmazdegerleme.tkgm.gov.tr)) ilan edilmektedir.

Kanuna göre her bir değerlendirme işleminin vergi mükellefine tebliğ edilmesi gerekmektedir. Değerleme işlemine karşı itiraz süresi tebliğ alınmasından itibaren 15 gündür. İtirazın Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü veya Genel Müdürlüğe iletilmek üzere taşra birimlerine şahsen veya yetkili temsilci aracılığı ile yazılı olarak yapılması gerekmektedir.

Süresi içerisinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne itiraz edilmeyen mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir.

Usulüne uygun ve süresinde yapılan itirazlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 15 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün söz konusu itiraza cevabı üzerine mesken nitelikli taşınmaz değeri kesinleşir, aynı usulle ilgisine ilan ve tebliğ edilir.

Taşınmaz değerinin kesinleşmesi üzerine, mükellef, 30 gün içerisinde taşınmaz değerlemesi işleminin iptali için Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne karşı Ankara Vergi Mahkemelerinde iptal davası açabilmelidir.

Değerleme işlemine karşı açılacak dava tahakkuk işlemini ve ödeme yükümlülüğünü durdurmaz.

Ayrıca, itirazı reddedilen mükellefin, vergi borcunu öderken ihtirazi kayıtla ödeme yapması tavsiye edilir. Tahakkuk eden vergiyi itirazını devam ettirmek isteyen mükelleflerin ihtirazi kayıtla yaptıkları ödemeye karşı ödeme gününden sonra 30 gün içinde ilgili vergi dairesinin bulunduğu yerdeki vergi mahkemelerinde iptal davası açması gerekmektedir. Bu dava her bir vergi tahakkuk işlemi için ayrı ayrı açılmalıdır.

Unutulmamalıdır ki, mükellef değerlendirme ve tahakkuk işlemlerine karşı dava açmazsa, gelecekte Anayasa Mahkemesi'nce verilebilecek bir iptal kararından geriye dönüşlü olarak, bireysel açıdan yararlanma hakkı bulunmayacaktır.

#### Çakmak Avukatlık Ortaklığı

Piyade Sokak, No. 18  
C Blok, Kat:3, 06550  
Çankaya, Ankara - Türkiye

Zorlu Center, D Lobisi, T3 Katı,  
Daire 356, Levazım Mahallesi,  
Koru Sokak No:2 34340  
Beşiktaş İstanbul - Türkiye

T +90 312 442 4680

T +90 212 939 7560

Bu doküman müvekkillerimize ve ilgili diğer kişilere genel bilgi sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Bu doküman kapsamında sağlanan bilgiler hukuki tavsiye olarak kabul edilemez. Herhangi bir durum için özel olarak bir hukuki bir tavsiye almaksızın yalnızca bu dokümanda yer alan bilgiler dikkate alınarak işlem yapılmamalıdır.

Bu doküman ve içeriği Çakmak Avukatlık Ortaklığı'ndan önceden yazılı bir izin almadan dağıtılamaz, başka mecralarda yayımlanamaz ve kullanılamaz.