

İstanbul, 15.01.2021

DUYURU 501

Konu: Değerli konut vergisi uygulamasının usul ve esasları, kar dağıtım tablosu düzenleme zorunluluğu ve kimi destek tutarlarında artış hk.

1. Değerli Konut Vergisi Uygulamasının Usul ve Esasları

15.01.2021 Tarih ve 31365 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanana Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği ile Emlak Vergisi Kanununa“Değerli Konut Vergisi” kısım başlığı altında eklenen 42 ilâ 49 uncu maddelerin uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmiştir.

Söz konusu Tebliğde öne çıkan açıklama ve örnekler aşağıda yer almaktadır.

Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı

(1) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

(2) Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir.

(3) **Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır.**

(4) **Bina vergi değeri, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine göre binalar için hesaplanan bedeli ifade eder. Söz konusu değer, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.**

Mükellef, mükellefiyetin başlaması ve bitmesi

Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir.

(2) 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.

(3) Mesken nitelikli taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi yoksa malik gibi tasarruf edenler vergiyi ödemekle mükelleftir.

(4) Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

(5) Değerli konut vergisi mükellefiyeti;

a) Mesken nitelikli taşınmazın bina vergi değerinin 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen tutarı aştığı tarihi,

b) 1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,

c) Muafiyetin sukut ettiği tarihi,

takip eden yıldan itibaren başlar.

(6) Bina vergi değerinin, 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan ve ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar.

(7) Yanan, yıkılan, tamamen kullanılmaz hale gelen veya vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan mesken nitelikli taşınmazlardan dolayı mükellefiyet, bu olayların vuku bulduğu tarihi takip eden taksitten itibaren sona erer.

(8) Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin, beyannamenin verileceği yılda geçerli 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarın altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

Muaflıklar

...

(2) Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanların bu taşınmazı ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanır. Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.

(2.1) Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim” ile beyanname verme süresi içerisinde ilgili vergi dairesine bildirmeleri gerekmektedir.

(2.2) Değerli konut vergisine ilişkin olarak mükellefler tarafından beyan edilen hususların teyidi vergi daireleri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılabilir. Muafiyetten yararlanma şartlarını taşımadığı halde muafiyetten yararlanan mükellefler ile muafiyetten yararlanma şartlarını kaybetmesine rağmen durumunda meydana gelen değişikliği bildirmeyen mükelleflerden alınması gereken vergi, cezalı olarak ve gecikme faizi ile birlikte alınır.

...

(4) Esas faaliyet konusu bina inşası olanların işletmelerine kayıtlı bulunan ve henüz ilk satışa, devir ve temlike konu edilmemiş yeni inşa edilen mesken nitelikli taşınmazlar ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği sürece vergiden muaftır. Bu muafiyet hükmü arsa karşılığı inşaat işlerinde sözleşme gereği taahhüt işini üstlenen müteahhide kalan mesken nitelikli taşınmazlar için de uygulanır. Söz konusu taşınmazların kiraya verilmesi veya sair surette kullanılması durumunda muafiyetten yararlanılması mümkün değildir.

ÖRNEK : Mükellef (E)’nin mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 4.900.000 TL, ikinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 6.500.000 TL’dir.

Mükellef (E)’ye ait mesken nitelikli birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aşmadığından verginin konusuna girmemekte, mükellef (E)’nin ikinci ve üçüncü taşınmazları söz konusu değeri aştığı için verginin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (E)’nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren birden fazla mesken nitelikli taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olan taşınmaz, 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.

Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.145.000 TL, 6.300.000 TL, 6.825.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.250.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için

7.875 TL, fazlası için (Binde 6)

10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için (Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

Buna göre, mükellef (E)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.145.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Vergi ve bildirim tabi değil
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.300.000 TL
4	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
5	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	6.825.000 TL
6	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
7	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [(6.825.000-5.250.000)*%3]	4.725 TL

ÖRNEK : Mükellef (F)'nin mesken nitelikli 4 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci ve ikinci taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 5.500.000 TL, üçüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 7.600.000 TL, dördüncü taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 10.500.000 TL'dir.

Mükellef (F)'ye ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde belirtilen değeri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla mükellef (F)'nin mükellefiyeti takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Ancak, mükellefin değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli birden fazla taşınmazı olduğu için söz konusu taşınmazlardan bina vergi değeri en düşük olanlarından bir tanesi 1319 sayılı Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereği vergiden muaf olup mükellef tarafından (Ek 2A) ile bildirimde bulunulacaktır.

Söz konusu taşınmazların bina vergi değerlerinin, 2021 yılı için sırasıyla 5.775.000 TL, 5.775.000 TL, 7.980.000 TL, 11.025.000 TL; vergi tarifesinin ise değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

5.250.000 TL ile 7.875.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil)

5.250.000 TL'yi aşan kısmı için (Binde 3)

10.500.000 TL'ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 7.875.000 TL'si için

7.875 TL, fazlası için (Binde 6)

10.500.000 TL'den fazla olanlar 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için (Binde 10)

olarak yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında güncellendiği ve yeniden değerlendirme oranının 2020 yılı için %10 olarak tespit edildiği varsayılmıştır.

Buna göre, mükellef (F)'nin, 2021 yılının Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar beyan edip Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödeyeceği değerli konut vergisi aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanacaktır.

1	Birinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
2	Birinci mesken için ödenecek vergi tutarı	Muaf ve bildirim tabi (Ek 2A)
3	İkinci meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	5.775.000 TL
4	İkinci mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	%3
5	İkinci mesken için ödenecek vergi tutarı [(5.775.000-5.250.000)*%3]	1.575 TL
6	Üçüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	7.980.000 TL
7	Üçüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 7.875.000 TL'si için 7.875, fazlası için %6
8	Üçüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [7.875+(7.980.000-7.875.000)*%6]	8.505 TL
9	Dördüncü meskenin bina vergi değeri (2021 yılı değeri)	11.025.000 TL
10	Dördüncü mesken için uygulanacak değerli konut vergisi oranı	Bina vergi değerinin 10.500.000 TL'si için 23.625 TL, fazlası için %10
11	Dördüncü mesken için ödenecek vergi tutarı [23.625+(11.025.000-10.500.000)*%10]	28.875 TL
12	Ödenecek toplam vergi tutarı (1.575+8.505+28.875)	38.955 TL

Verginin beyanı, ödeme süresi ve ödeme yeri

1) Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi ve (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi üzerine tarh olunur. Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen yıl ve bir önceki yıla ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.

(2) Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi aynı zamanda 30/9/2004 tarihli ve 25599 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 340 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 3/3/2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 346 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde 3568 sayılı Kanun uyarınca yetki almış olup bağımsız çalışan Serbest Muhasebeci, Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ve Yeminli Mali Müşavirler ile sözleşme imzalamak suretiyle e-beyanname şeklinde de verebileceklerdir. Beyannamenin elektronik ortamda verilmesi durumunda, beyannameye eklenecek bina vergi değerini gösteren belge, beyannamenin verildiği tarihi takip eden 15 gün içinde elden veya posta yoluyla ilgili vergi dairesine tevdi edilir.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesi, tek vergi dairesi bulunan il ve ilçelerde mevcut vergi dairesini; bağımsız vergi dairesi olmayan ilçelerde, bağlı vergi dairesini (malmüdürlüklerini); birden fazla vergi dairesi bulunan illerde/ilçelerde, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesini ifade eder.

(4) Beyan edilmesi gereken birden fazla değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmaza sahip olan mükellefler (tam mülkiyet, paylı mülkiyet ve intifa hakkı sahipleri), bu taşınmazların tamamı için bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1A) 1 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesini kullanarak tek beyanname vereceklerdir. Birden fazla meskeni olanların, muafiyet uygulanacak en düşük değerli tek

meskenleri beyannameye dahil edilmeyecek, bu meskene ilişkin bilgiler Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) ile bildirilecektir.

(4.1) Aynı beyannamede beyan edilen taşınmazların farklı vergi dairelerinin yetki alanında bulunması durumunda beyanname, mükellefçe bu taşınmazların bulunduğu yer yetkili vergi dairelerinden herhangi birine verilebilir.

(4.2) Gelir veya kurumlar vergisi yönünden mükellefiyeti bulunan mükellefler değerli konut vergisi beyannamelerini bağlı bulundukları bu vergi dairelerine vereceklerdir.

(5) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin yapılacak beyanlarda ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 1B) 2 No.lu Değerli Konut Vergisi Beyannamesi kullanılacaktır. Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanlarda, her bir taşınmaz için ayrı beyanname verilecektir.

(5.1) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin beyanname taşınmazın bulunduğu yer yetkili vergi dairesine verilir.

(6) Elbirliği mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin verilen beyannamelerin ekine, maliklerden birden fazla değerli konut vergisinin konusuna giren mesken nitelikli taşınmaza sahip olup da elbirliği mülkiyete konu taşınmazı en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz kapsamında olanlar, bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2A) “Birden Fazla Meskeni Olanların, Muafiyet Uygulanacak En Düşük Değerli Tek Meskenlerine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Bildirim”i, değerli konut vergisinin konusuna giren tek meskeni olanlar ise bu Tebliğ ekinde yer alan (Ek 2B) “Tek Meskeni Olanların, Elbirliği Mülkiyete Konu Bu Meskenine (İntifa Hakkına Sahip Olunan Dahil) İlişkin Taahhüt Belgesi”ni dahil edeceklerdir.

(7) Değerli konut vergisi, beyannamenin verildiği yetkili vergi dairesi tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Beyannamede başka vergi dairesi yetki alanında yer alan taşınmazın da beyanı durumunda beyannamenin verildiği ve tahakkukların yapıldığı yetkili vergi dairesi bu durumu, beyanname verme süresinin son gününü takip eden günden itibaren 15 gün içinde diğer taşınmazların bulunduğu yer vergi dairesine bildirir.

(8) Tarh ve tahakkuk ettirilen vergi, ilgili yılın Şubat ve Ağustos aylarının sonuna kadar iki eşit taksitte ödenir.

(9) Müteakip yıllar için mükellef tarafından aynı şekilde yıllık olarak beyanname verilmeye devam edilir. Her yıl için verilen beyannameye, beyannamenin verildiği yıl ve bir önceki yıla ilişkin bina vergi değerini gösteren belgenin eklenmesi zorunludur.

(10) Yıl içinde mükellefiyetin başlamasını gerektirecek durumun meydana gelmesi halinde mükellefiyet takip eden yıldan itibaren başlar, değerli konut vergisi beyannamesi de takip eden yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilir. Örneğin, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazı 2020 yılı içerisinde satın alan kişinin mükellefiyeti takip eden yıldan itibaren başlayacak ve beyanname 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar verilecektir.

(11) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, payları için ilgili vergi dairesine münferiden beyanname vermek ve payları oranında tarh ve tahakkuk ettirilen değerli konut vergisini ödemekle mükelleftirler.

(12) Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli bir taşınmaza elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda mükellefler, müşterek imzalı bir beyanname verebilecekleri gibi bir mükellef tarafından münferiden de beyanname verilmesi mümkündür. Bu kapsamda münferiden beyanname verilmesi durumunda, diğer malikler de beyannamede gösterilir, bu maliklerce ayrıca beyanname verilmez. Münferiden veya müştereken verilen beyannameye maliklerin durumlarına uygun (Ek 2A) ve (Ek 2B) eklenir. Münferiden veya müşterek verilen beyannamelerde vergiden muaf olan maliklerin bildirilmesi halinde, muaf maliklere isabet eden kısımdan sonra kalan vergi tarh ve tahakkuk ettirilir. Muaf maliklere isabet eden vergi tutarı ise muaf maliklerin sayısının toplam maliklerin sayısına oranı dikkate alınmak suretiyle hesaplanacaktır. Beyanname ekinde verilmeyen maliklerin muafiyet durumlarına ilişkin belgelerin, 15 gün içerisinde ilgili vergi dairesine tevdi edilmesi gerekir. Bu süre içerisinde belgelerin vergi dairesine tevdi edilmemesi durumunda muafiyet nedeniyle tarh ve tahakkuk ettirilmeyen vergi ikmalen tarh edilir.

(13) Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, mesken nitelikli taşınmazın, değerli konut vergisinin konusuna girip girmeyeceğinin belirlenmesinde ve matrahın hesaplanmasında taşınmazın toplam değeri esas alınır.

Tebliğ ve ekleri için [tıklayınız](#).

2. Gelir veya Kurumlar Vergisi Beyannamesi Ekinde Kar Dağıtım Tablosu Düzenlemek Zorunda Olanlar

2020 yılı aktif toplamı 27.682.100 TL veya net satışlar toplamı 61.515.200 TL'yi aşan mükelleflerin, 2021 yılında verecekleri yıllık gelir veya kurumlar vergisi beyannamelerine temel mali tabloların yanı sıra ek mali tabloları da eklemeleri gerekmektedir. Bu kapsamda, ek mali tablolardan sadece kar dağıtım tablosunun eklenmesi yeterlidir.

3. Kimi Destek Tutarları Artırıldı

13.01.2021 Tarih ve 31363 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3423 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca asgari ücrette meydana gelen artış sebebiyle 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Kanununun;

a) Geçici 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında,

b) Geçici 27 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde,

c) Geçici 28 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında,

belirtilen destek tutarlarının, 2021 yılı Ocak döneminden itibaren geçerli olmak üzere asgari ücret artış oranında (%21,56) artırılmasına, 4447 sayılı Kanunun geçici 27 nci maddesinin yedinci fıkrası ile geçici 28 inci maddesinin altıncı fıkrası gereğince karar verilmiştir.

Buna göre 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Kanununun;

– Geçici 24'üncü maddesinde belirtilen **nakdi ücret desteği** günlük 39,24 TL 'den 47,70 TL' ye, aylık 1.431 TL'ye

– Geçici 27 ve 28 inci maddesinde belirtilen prim teşvik destek tutarı günlük 44,15 TL' den 53,67 TL'ye, aylık 1.610,10 TL' ye

– Geçici 27'nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen nakdi ücret destek tutarı günlük 39,24 TL'den 47,70 TL'ye, aylık 1.431 TL' ye (c) bendinde belirtilen nakdi ücret destek tutarı günlük 34,34 TL' den 41,74 TL'ye aylık 1.030,20 TL' ye

– Geçici 28 inci maddesinde belirtilen nakdi ücret desteği tutarı günlük 39,24 TL' den 47,70 TL' ye aylık 1.431 TL'ye

artırılmıştır.

Durum bilgilerinize sunulur.

**Saygı ile,
ERİŞ BAĞIMSIZ DENETİM
VE YMM A.Ş.**