

Değerli Konut Vergisi

Özet: Geçen yıl getirilen değerli konut vergisi bir yıl ertelenerek ilk uygulaması bu yıl başlıyor. Beyanname en geç 20 Şubat'ta verilecek olup, tahakkuk edecek verginin ilk taksiti Şubat ayı sonunda, ikinci taksiti ise Ağustos ayı sonunda ödenecek. Ancak, bazı eleştiri ve tepkiler devam ediyor...

Bilindiği gibi, geçen yılın en çok konuşulan vergisi yeni getirilen değerli konut vergisi idi. Ancak, 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 Resmi Gazetede yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Tebliği ile açıklığa kavuşmuş bulunuyor. Ancak, bazı haklı eleştiri ve tepkiler ise devam ediyor.

1. VERGİNİN KONUSU VE MESKEN KAVRAMI

Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina emlak vergi değeri beş milyon lirayı (2021 yılında 5.227.500 lirayı) aşan mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir. 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. Taşınmazın mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde, taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılır. Bina vergi değeri, taşınmazın bulunduğu yerdeki belediyeden ilgililerince temin edilir.

Değerli konut vergisinin mükellefi, mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir. 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 sorumludurlar. Değerli konut vergisine tabi olan mesken nitelikli taşınmazların daha sonraki yıllarda bina vergi değerinin altında kalması halinde, bu durum mükellef tarafından tevsik edici belgeler ile birlikte ilgili vergi dairesine bildirilir ve bu durumda ilgili yıla ilişkin beyanname verilmez.

2. MATRAH VE VERGİ NİSPETİ

Bina emlak vergi değerinin, ilgili yılda uygulanan tutarı aşan kısmı, mesken nitelikli taşınmaza ait verginin matrahını oluşturacaktır. 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 (Binde 10) oranında vergilendirilir.

Mesken nitelikli taşınmaza, gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak taşınmazın toplam değeri esas alınır. 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 artırılır ve bu şekilde hesaplanan tutarların 1.000 Türk Lirasına kadar olan kesirleri dikkate alınmaz.

Bina vergi değerinin, ilgili yılda uygulanan tutarı aşması halinde, bu durumun gerçekleştiği tarihi takip eden yılın başından itibaren değerli konut vergisi mükellefiyeti başlar. Buna göre, 2020 yılı emlak vergisi değeri yeniden değerlendirme oranının (%9.11) yarısı ($5.000.000 \times \%4,55$) kadar artırıldığında bu tutar 5.227.500 lirayı aşıyorsa, 2021 yılında vergisi ödenecek. Şayet, bu değer yıl içinde birtakım sebeplerden dolayı aşılsa mükellefiyet bir sonraki yılda başlayacak. Beyan sınırında olan konutlarda, sonraki yıl sınırın altında kalması durumunda ispat etmek şartı ile beyanda bulunulmayacak.

3. MUAFİYETLER

Aşağıda belirtilenler değerli konut vergisinden muaf tutulmuştur.

- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu mesken nitelikli taşınmazları,
- Vergi değeri 2020 yılı için 5.000.000-TL'yi aşan bir konutu bulunanlar ile vergi değeri 5.000.000-TL'yi aşan birden fazla konutu olanların belirtilen değerin üstündeki en düşük değerli konutu,
- Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müştemilatı ve milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazları,
- İnşaat faaliyetiyle uğraşanların kat karşılığı inşaat sözleşmesine müstenit elde ettiği konutlar dâhil inşa edipte henüz satış, devir ve temlik etmedikleri konutlar, inşaat sahiplerinin uhdesinde bulunduğu süre içerisinde,

Vergiden muaf tutulmuştur.

4. KONUYA İLİŞKİN BAZI ÖRNEKLER

Örnek 1: Mükellef (A)'nın, değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli 3 adet taşınmazı bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan, birinci taşınmazın 2020 yılı bina vergi değeri 5.500.000 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 (A)'ya ait mesken nitelikli taşınmazların 2020 yılı bina vergi değerleri aştığından söz konusu taşınmazlar değerli konut vergisinin konusuna girmektedir. Dolayısıyla, mükellef (A)'nın mükellefiyeti, takip eden yıl olan 2021 yılı başından itibaren başlayacaktır. Mükellef (A) 2021 yılına ilişkin değerli konut vergisi beyannamesini 2021 yılı Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar vermiş olup tahakkuk eden verginin ilk taksitini Şubat ayının sonuna kadar ödemiştir. Mükellef (A) 2020 yılı bina vergi değeri 6.000.000 TL olan mesken nitelikli taşınmazını 2021 yılı Mayıs ayı içerisinde mükellef (B)'ye satmıştır. Bu durumda, mükellef (A) tahakkuk eden değerli konut vergisinin ikinci taksitini de Ağustos ayı sonuna kadar ilgili vergi dairesine ödeyecektir. Mükellef (A), değerli konut vergisi konusuna giren söz konusu mesken nitelikli taşınmazını mükellefiyetinin başladığı 1 Ocak ile 20 Şubat arasında elden çıkarması durumunda da 20 Şubat 2021 tarihine kadar vermesi gereken beyannameye bu taşınmazını dahil edecek ve bu taşınmaz için tahakkuk edecek verginin tamamını ödemekle mükellef olacaktır.

Örnek 2: Müteahhit (C) ile (D) şahsı arasında %60 müteahhit %40 arsa sahibi paylaşımlı her biri 250 m2 net alana sahip 100 dairelik bina inşaatına ilişkin kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. İnşaatın bitiminde 60 daire müteahhidin, 40 daire arsa sahibinin olacaktır. Müteahhit (C), kendisine kalan 60 dairenin 45'ini 2020 yılı içerisinde satmıştır. Bu durumda müteahhide kalan 15 dairenin aynı yıl içerisinde bina vergi değerleri aşmış olsa dahi söz konusu daireler ilk satışa, devir ve temlike konu edilmediği, kiraya verilmediği veya sair surette kullanılmadığı sürece değerli konut vergisinden muaf olacaktır.

Örnek 3: 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 Kanunda 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 vergiden muaf olacaktır.

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

5. BAZI ELEŞTİRİ VE ÖNERİLER VAR

Geçen yıl yapılan bir düzenlemeyle getirilen “değerli konut vergisi” bazı eleştiri ve tepkiler nedeniyle uygulaması bir yıl ertelenerek, 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 sıralanan hususlarda eleştiriler devam ediyor.

- Tapuda mesken olarak tescil edilmiş gayrimenkullerden vergi alınmasına karşılık, işyeri olarak tescil edilmiş gayrimenkullerden (özellikle AVM ler den) vergi alınmaması. Gayrimenkulün niteliği ofis/işyeri olsa bile, mesken olarak kullanılıyorsa vergiye tabi tutulması.
- Bir kişinin değeri 5 milyon liranın üzerindeki (en düşük değerli bir tanesi muaf) konutu vergiye tabi iken, değeri 9 milyon lira olan ve üç hissedarı olan konutun vergiye tabi olmaması. Daha da ötesi, bir kişinin değeri 5 milyon liranın 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 belediyelerce takip ve tahsil edilmesi, vergiden bir miktar belediyelere aktarılması.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İlk beyannamesi en geç 20 Şubat 2021 tarihinde verilecek ve ödemesi iki taksit halinde ödenecek olan değerli konut vergisine ilişkin yukarıda kısaca özetlemeye çalıştığımız bazı eleştiri ve önerileri çoğaltmak mümkün. Ancak, adı gibi değerli konut vergisinin değersiz kılınmaması adına ilgili verginin sağlıklı uygulanabilmesi, daha adil olması, özellikle kira artışlarına veya satış fiyatına yansımaması için yeni bir düzenlemeye ihtiyaç bulunuyor. Daha da ötesi, gündemde olan hukuk ve ekonomik reformun en önemli ayağı olan “**vergi reformu**”nun sözde değil özde yapılması için kamuoyunun beklentisi bir hayli yüksek.