



PÜR BAĞIMSIZ DENETİM YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

13.02.2024

Sirküler, 2024/09

Sayın Meslektaşımız;

Konu: Değerli Konut Vergisi Beyannamesinin şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar verilmesi gerekmektedir.

2023 yılı Değerli Konut Vergisi beyannamesi şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar verilecek; Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecektir.

2024 yılında esas alınacak beyan sınırı ise 12.880.000 TL'dir. Bir anlamda 2023 yılı emlak vergisi değeri **9.967.000 TL**'yi aşan mesken nitelikli taşınmazların beyan edilmesi gerekmektedir.

Değerli Konut Vergisine ilişkin özet açıklamalarımız şöyledir;

VERGİNİN KONUSU:

2023 yılı **emlak vergi değeri 9.967.000 TL'yi aşan mesken nitelikli taşınmazlar bu verginin konusuna girmektedir.** "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.

VERGİNİN MÜKELLEFİ:

2023 yılı **emlak vergi değeri 9.967.000 TL'yi aşan birden sonraki konutların** maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa **mesken nitelikli taşınmaza** malik gibi tasarruf edenlerdir. Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükellef olurlar. Elbirliği mülkiyette ise malikler vergiden müteselsilen sorumludurlar.

MUAFLIKLAR:

- Türkiye sınırları içinde mesken **nitelikli tek taşınmazı olanların** bu taşınmazı,
- Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların değerli konut vergisinin konusuna giren **en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı**, (Muafiyet, bu kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım için de uygulanır.)
- Genel ve özel bütçeli idarelerin, belediyelerin, üniversitelerin ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının maliki olduğu **mesken nitelikli taşınmazları**,



- Karşılıklı olmak şartıyla yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazlar ile elçilerin ikametine mahsus mesken nitelikli taşınmazlar ve bunların müstemilatı ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait mesken nitelikli taşınmazları **değerli konut vergisinden muaftır.**

- 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.

- 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.

VERGİNİN HESAPLANMASI:

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

12.880.000 TL ile 19.321.000 TL arasında olanlar: (12.880.000 TL'yi aşan kısmı için binde 3)

25.763.000 TL'ye kadar olanlar 19.321.000 TL kısmı için 19.323 TL, aşan kısım için binde 6)

25.763.000 TL'den fazla olanlar: 25.763.000 TL kısmı için 57.975 TL, aşan kısım için binde 10)

Mesken nitelikli taşınmaza gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyet halinde malik olunması durumunda, matrah olarak **taşınmazın toplam değeri** esas alınır.

VERGİNİN BEYANI VE ÖDENMESİ

Değerli konut vergisi, mükelleflerin verecekleri Tebliğ (Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği) 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. Değerli konut vergisine ilişkin beyan içinde bulunulan yılın şubat ayının 20'nci günü sonuna kadar verilecek; Şubat ve Ağustos ayları sonuna kadar iki eşit taksit halinde ödenecektir.

Mükellefler beyannamelerini, mesken nitelikli taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınan bina vergi değerini (beyanname verilen 2024 yılı ve bir önceki 2023 yılına ilişkin) gösteren belgeyi eklemek suretiyle, ilgili yılın Şubat ayının 20 nci günü sonuna kadar taşınmazın bulunduğu yer vergi dairesine vereceklerdir.



PÜR BAĞIMSIZ DENETİM YEMİNLİ
MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Mükellefler beyannamelerini elektronik ortamda kendileri gönderebilecekleri gibi, 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.

Birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunan mükellefler, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazını, Tebliğ (Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği) 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.

Bilgilerinize Sunarız.

Saygılarımızla,
**PÜR BAĞIMSIZ DENETİM
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**