

Değerli Konut Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2021/6.1-13]-271358
Tarih	28.03.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : E-97895701-175.01[2021/6.1-13]-271358

28.03.2021

Konu : Değerli konut vergisi uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Mahallesi ... Caddesi No: .../... adresinde bulunan, şahsınıza ait olan ve ikamet ettiğiniz mesken niteliğindeki tek taşınmazınızın, tapu kütüğünde ve ... Belediyesi kayıtlarında pafta: ... , ... ada ... ve ... numaralı parsellerde "Bahçeli Ahşap Ev" niteliğine haiz olarak kayıtlı olduğu, tapu kütüğünde iki ayrı mesken olarak kayıtlı bulunan taşınmazın fiiliyatta tek mesken olarak kullanıldığı belirtilerek, taşınmazınıza ait değerli konut vergisi uygulamasına ilişkin olarak görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 42 nci maddesinde, "*Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.*"; 45 inci maddesinde, "*Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.*" hükümleri yer almaktadır.

Aynı Kanunun 46 ncı maddesinde ise,

" Aşağıda yazılı mesken nitelikli taşınmazlar, değerli konut vergisinden muaftır:

...

b) *Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) (Bu hüküm, belirtilen kişilerin tek meskene hisse ile sahip olmaları hâlinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır.)*." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, 15/1/2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin "*Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı*" başlıklı 2 nci maddesinde,

"(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.*" denilmektedir.

Buna göre, 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 etmekte olup, Türkiye sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar ile birden fazla mesken nitelikli taşınmazı bulunanların, değerli konut vergisi konusuna giren en düşük değerli mesken nitelikli tek taşınmazı (intifa hakkına sahip olunması hâli dâhil) için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanacaktır.

Yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalara göre, "*mesken nitelikli taşınmaz*" kavramı mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade etmekte olup başvurunuza konu taşınmazın tapu kayıtlarında iki ayrı mesken niteliğini haiz bina olduğu anlaşıldığından, bunlardan en düşük değerli mesken nitelikli taşınmaz için değerli konut vergisi muafiyetinin uygulanması, diğer mesken nitelikli taşınmazın ise beyan edilerek tahakkuk eden verginin ödenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026