

Değerli Konut Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2021/6.1-15]-271359
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[2021/6.1-15]-271359

28.03.2021

Konu : Değerli Konut Vergisi Hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ... Parselde bulunan taşınmazın 2020 yılı bina vergi değerinin 10.657.000 TL ve ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Ada ... Parselde bulunan taşınmazın 2020 yılı bina vergi değerinin 5.827.000 TL olduğu, söz konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki nitelikleri "*Kargir Ev*" olsa da fiilen işyeri olarak kullanıldıkları belirtilerek bahse konu taşınmazların değerli konut vergisine tabi olup olmayacakları hususunda 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.

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.

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

..." 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 değerli konut vergisi uygulamasında binaların mesken niteliğini haiz olup olmadığı hususunun değerlendirilmesinde taşınmazın kayıtlardaki niteliğinin yanında fiilen kullanım durumuna da bakılmaktadır.

Bu itibarla, tapu kayıtlarında mesken niteliğini haiz binaların, fiilen işyeri şeklinde kullanılması ve buna ilişkin olarak da ilgili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınarak faaliyette bulunulması, söz konusu binalara ilişkin emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi gibi bildirimlerin işyeri olarak verilmiş olması durumunda, bu binalar değerli konut vergisi uygulaması bakımından işyeri olarak değerlendirilecek olup değerli konut vergisinin konusuna girmeyecektir.

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