

Değerli Konut Vergisi Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	97895701-175.01[2021/6.1-11]-271360
Tarih	28.03.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : E-97895701-175.01[2021/6.1-11]-271360

28.03.2021

Konu : Değerli konut vergisi uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... İli, ... İlçesi, ... Sitesi, ... numarada kayıtlı, bina vergi değeri ... TL olan meskenin tam mülkiyetine sahip olduğunuz, bu meskenin dışında aynı sitede yer alan ... numarada kayıtlı, bina vergi değeri ... TL olan ... oranında hissedarı olduğunuz site yönetim binası olarak kullanılan mesken nitelikli bir taşınmaz ile yine aynı sitede yer alan ... numarada kayıtlı, bina vergi değeri ... TL olan ... oranında hissedarı olduğunuz sosyal tesis alanı olarak kullanılan mesken nitelikli bir taşınmaz daha bulunduğu belirtilerek tam mülkiyetine sahip olduğunuz mesken nitelikli taşınmazın dışında hisseli olarak sahibi olduğunuz site yönetim binası ile sosyal tesis alanı olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazların değerli konut vergisi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün 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.*"; 44 üncü maddesinde, "*Verginin matrahı, bina vergi değerinin 42 nci maddede yer alan tutarı aşan kısmıdır.*

Değerli konut vergisine tabi mesken nitelikli taşınmazlardan değeri;

Paylı mülkiyette ve elbirliği mülkiyette, matrahın hesabında mesken nitelikli taşınmazın toplam değeri esas alınır." 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.*

Bir mesken nitelikli taşınmaza paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

" 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.)."

" hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, 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, kayıtlarda 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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, hisseli olarak maliki bulunduğunuz başvurunuza konu taşınmazların emlak vergisi bildirimlerinin ilgili belediyeye mesken olarak verildiği dikkate alındığında, hisseli olarak maliki bulunduğunuz söz konusu taşınmazlar da değerli konut vergisinin konusuna girecek olup hisseli ve tam mülkiyet kapsamında maliki bulunduğunuz değerli konut vergisinin konusuna giren tüm taşınmazlardan en düşük bina vergi değerine sahip olan mesken nitelikli tek taşınmaz için değerli konut vergisi muafiyeti uygulanması, diğer taşınmazların ise beyan edilerek tahakkuk edecek 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