

1.2.2024

**DEĞERLİ KONUT VERGİSİ**

2019 yılında yasal değişiklikle 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 29. maddesinde Değerli Konut Vergisi düzenlenmiştir.

Bu vergi henüz kamuoyunda yeteri oranda bilinmemektedir. Verginin konusu ‘’ konut’’ olması sebebiyle, birçok konut sahiplerinin vergi beyan ve ödemesini atlama veya unutma ihtimali söz konusudur. Özellikle İstanbul, İzmir, Ankara gibi Büyükşehirlerde birçok semtte artan daire, rezidans ve villalar yükselen fiyatlar sebebiyle değerli konut vergisine tabi hale gelmiştir. Bodrum, Çeşme gibi bölgelerdeki yazlıkların fiyatları da çoğu zaman bu vergi kapsamını geçmektedir. Bu durumda Şubat ayı sonuna kadar beyanname vermesi gerektiğini bilmeyen daire sahipleri cezalı duruma düşecektir. Bu durum malikleri vergi kaçağı sorumlusu yapacağı gibi, maliye açısından da tahsil edilmemiş bir gelir söz konusu olacaktır. Bu nedenle kamuoyuna bilgilendirici bir açıklama yapmak gerekli görülmektedir.

**Değerli Konut Vergisinin Mükellefi ve Özellikleri**

2023 yılındaki değerlerle, sahip olduğu konutun değeri 9.967.000TL ve üzeri olan kişiler bu verginin muhatabı ve mükellefidir. 2023 yılında bu değerde bir konuta sahip olanların, 2024 yılı Şubat ayı içinde beyanname vermeleri gereklidir.

Beyanname verilmemenin cezai yaptırımı söz konusudur. Beyanname verilmemesi halinde buna ilişkin para cezası söz konusudur. Ayrıca verginin ödenmemesi halinde aylık yüzde 3,5 yıllık ise yüzde 42 gecikme faizi uygulanacaktır.

Ülke sınırları içinde mesken nitelikli tek taşınmazı olanlar muafiyet kapsamında olup beyanname vermeyecektir.

Diğer taraftan, birden fazla dairesi olduğu halde dairelerin ayrı ayrı değeri yukarıda belirtilen 9.967.000TL’nin altında kalan kimseler de beyan etmeyeceklerdir.

Dairesi bu bedellerin üzerinde bir değerde de olsa tek bir dairesi olan kişi bu vergiden muaftır.

Emlak vergisi veren kimse konut değerli ise ayrıca bu vergiyi verecektir.

Esas işi inşaat olan müteahhitlerin bu işler sebebiyle kendisine düşen daireler henüz kendi ellerinde bulunuyor ve satılmamış veya kiraya verilmemişse beyan edilmeyecektir. Ancak el değiştirdiğinde vergiye tabi olacaktır.

Beyanname Belediyeye değil Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı yetkili vergi dairesine verilecektir. Beyanname internet ortamında verilebilmektedir.

Beyanname verme süresi 20 Şubat 2024 Salı akşamına kadardır.

Elbirliği mülkiyette (miras gibi) malikler müşterek veya ferdi beyanname de verebilirler. Ancak müşterek (paylı) mülkiyette her paydaş ayrı verecektir.

Vergi peşin ödenebileceği gibi, 29 Şubat 2024 ve 31 Ağustos 2024 tarihlerine kadar iki eşit taksitte de ödenebilir.

Bu değerlerde bir daireyi beyan dönemi olan 2024 yılı Şubat ayından sonra satın alan ya da elde eden kimse gelecek yıl beyanname verecektir.

Beyanname verilmesi ya da verginin ödenmesinin hatırlatılması idare tarafından yapılmayacaktır.

Beyanname hazırlanırken, belediyenin o sokaktaki binalar için verdiği emlak vergisi değeri baz alınacaktır.

 2022 yılında beyanname vermeyen ve 2023 içinde vergi bakımından cezalı duruma düşen kişiler ise pişmanlık uygulaması ile cezalardan kısmi indirim yaparak vergi idaresi ile uzlaşabilmektedir.

**Değerli Konut Vergisi için vergiye tabi matraha ilişkin tablo aşağıdadır.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.967.000 TL ile 14.951.000 TL arasında olanlar (bu tutar dahil) 9.967.00 TL’yi aşan bedel için  | Binde 3 (0,003) | Örnek: 13.000.000TL değerdeki daire için:13.000.000-9.967.000TL=**9099TL Ödenecek vergi** |
| 19.936.000 TL’ye kadar olanlar (bu tutar dahil) 14.951.000 TL’si için 14.952 TL fazlası bedel için  | Binde 6 | Örnek; 19.500.000TL değerde bir daire için;14.952 ve ek olarak (19.500.000-14.951.000TL=4.549.000TLx0,006=27.294 TL)=**42.246 TL Ödenecek verg**i |
| 19.936.000 TL’den fazla olanlar 19.936.000 TL’si için 44.862 TL fazlası için  | Binde 10 | Örnek; 50.000.000TL değerde bir daire için; 44.862+ (50.000.000-19936.000TL=30.064.000x1000:10)=**345.000TL Ödenecek vergi** |

Saygılarımızla.

Dr.Av. Ali Yüksel

Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı

05323149831

avaliyuksel@gmail.com